



**VANESSA SOFIA
PEREIRA COSTA**

**A LINGUAGEM CONTRATUAL ALEMÃ E O SEU
IMPACTO NA TRADUÇÃO PORTUGUESA**



Universidade de Aveiro Departamento de Línguas e Culturas
Ano 2014

**VANESSA SOFIA
PEREIRA COSTA**

A LINGUAGEM CONTRATUAL ALEMÃ E O SEU IMPACTO NA TRADUÇÃO PORTUGUESA

Projeto apresentado à Universidade de Aveiro para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Tradução Especializada, realizada sob a orientação científica da Professora Doutora Maria Teresa Murcho Alegre, Professor Auxiliar do Departamento de Línguas e Culturas da Universidade de Aveiro

o júri

presidente

Prof. Doutora Maria Fernanda Amaro de Matos Brasete
Professora Auxiliar da Universidade de Aveiro

Prof. Doutora Anabela Valente Simões
Professora Adjunta da Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Águeda da Universidade de Aveiro (arguente)

Prof. Doutora Maria Teresa Murcho Alegre
Professora Auxiliar da Universidade de Aveiro (orientadora).

agradecimentos

Quero desde já agradecer aos meus pais e à minha irmã pelo apoio ao longo de toda esta fase da minha vida. Quero também agradecer a Elisabete Silva por toda a ajuda que me prestou e a Américo Amaral por tudo o que em vida fez por mim.

Agradeço também à minha orientadora, Doutora Maria Teresa Murcho Alegre por toda a paciência, orientação e disponibilidade prestada ao longo da execução deste Projeto.

Por fim, agradeço também ao Cristiano Silva pela ajuda ao longo de todo o processo de elaboração deste Projeto. Obrigada por acreditares em mim, mesmo quando eu própria não o fiz.

palavras-chave

tradução jurídica, contratos de arrendamento, estratégias de tradução, construção, base de dados terminológica alemão-português.

resumo

O Projeto de Mestrado aqui apresentado, em cumprimento dos requisitos parciais para a obtenção do grau de Mestrado em Tradução Especializada, incide sobre o processo de tradução de modelos de contratos de arrendamento na língua alemã para a língua portuguesa.

O presente Projeto visa mostrar as etapas que foram realizadas ao longo do trabalho, a metodologia utilizada, as dificuldades encontradas no processo de tradução e a construção de uma base de dados terminológica.

keywords

Legal translation, housing rental contracts, translation strategies, German-Portuguese terminology termbase.

abstract

The following Project, in partial fulfilment of the requirements for a Master's degree in Specialized Translation, focuses on the process of translating models of housing rental contracts, originally in the German language, into Portuguese. This Project aims at outlining the several phases inherent in the study under review, the implemented methodology, the difficulties encountered during the translation process and the creation of a terminology database.

Índice

Introdução	1
Metodologia.....	4
1.1 Textos de partida	4
1.2 Reflexões metodológicas.....	5
1.3 Ferramentas de tradução	7
1.4 Base de dados terminológica	12
2. A tradução jurídica.....	15
2.1 O tradutor jurídico	17
O contrato.....	19
3.1 Contratos de Arrendamento.....	24
4. Público-alvo.....	30
5. Problemas de tradução	32
5.1 Terminologia.....	32
5.2 Fraseologia	60
5.3 Sintaxe	62
6. Abreviaturas e siglas	65
Conclusão.....	69
Bibliografia.....	72
Anexos	

Introdução

As Línguas e o Direito sempre foram as minhas grandes áreas de interesse. Optando por aquela com a qual mais me identificava, a área das Humanidades e das Línguas, ingressei em 2009 na Universidade de Aveiro na Licenciatura em Tradução na vertente Inglês/Alemão e, terminada a Licenciatura, segui para o Mestrado em Tradução Especializada, com a vertente de Ciências Jurídicas.

Ao longo de dois semestres e meio foi-me dada a oportunidade de aperfeiçoar as capacidades enquanto tradutora, para que hoje consiga elaborar de forma clara, simples e objetiva este Projeto de Mestrado.

A decisão de fazer um Projeto está relacionada com o resultado final do mesmo, pois o objetivo era produzir algo que servisse de consulta e de esclarecimento de dúvidas ao tradutor ou futuro tradutor que se ocupe da área dos contratos de arrendamento alemães.

Tendo esta ideia como base foi necessário começar a pensar numa forma de reunir material suficiente que servisse de ponto de partida para o objetivo a atingir. Um dos primeiros passos incidiu na consideração de quais os géneros textuais com os quais me sentia mais à vontade. Um desses géneros textuais é o contrato. Partindo deste género, que, como se verificará no capítulo seguinte, tem muitas características e terminologia próprias, o objetivo é reunir informações e estratégias que contribuam para melhorar a qualidade de trabalho de tradutores ou futuros tradutores.

Posto isto, a tradução de minutas e a exposição de dificuldades e de estratégias de resolução, bem como a já mencionada base de dados pareceu-nos constituir o resultado mais adequado a este Projeto. A criação da base de dados será o grande objetivo, para que este sirva de ferramenta de apoio para quem trabalha

diretamente na tradução de contratos e até mesmo para futuros Mestrandos que queiram seguir este Mestrado e trabalhar este género textual.

Deste modo, os objetivos específicos deste Projeto incidem sobre a tradução de modelos de contratos de arrendamento alemães e a elaboração de uma base de dados baseada nessas mesmas traduções.

Por fim falta justificar a escolha do género textual contrato como tema deste Projeto. Como esta vertente da Tradução Jurídica do Mestrado em Tradução Especializada foi iniciada recentemente na Universidade de Aveiro, creio que se torna importante começar a criar bases linguísticas e terminológicas relacionadas com o Direito. Talvez não haja melhor forma de criar bases nesta área do que começar por criar um projeto num domínio tão atual e útil como são os contratos.

Em termos de relevância e atualidade, os contratos estão de tal forma inseridos na sociedade que se tornaram algo essencial no estabelecimento de uma relação jurídica entre uma pessoa e/ou entidade pública ou privada e outra pessoa e/ou entidade pública ou privada.

Este projeto desenrola-se ao longo de seis capítulos cujo conteúdo está disposto da seguinte forma. O primeiro capítulo é referente à metodologia usada neste projeto, onde são definidos os dicionários, quer online quer impressos, que serviram de suporte para a realização deste projeto. O capítulo dois diz respeito à tradução jurídica e discute a noção de tradução jurídica e o papel do tradutor jurídico. Após essa introdução à tradução jurídica, já estão criadas algumas bases para passar ao terceiro capítulo, que diz respeito aos contratos em geral, e a um subcapítulo referente aos contratos de arrendamento.

No capítulo referente às dificuldades de tradução dos modelos de contratos escolhidos para este projeto são apresentados os principais problemas

terminológicos, sintáticos e morfológicos encontrados ao longo do processo de tradução, assim como algumas formas de os ultrapassar.

A conclusão apresenta de forma resumida os aspetos principais deste projeto assim como as conclusões pessoais retiradas de todo o processo de elaboração, quer do projeto quer das traduções.

Terminada a análise, seguem-se em anexo os dois modelos de contratos de arrendamento alemães e as respetivas tradução e, por fim, a base de dados terminológica disponível em papel e em CD.

O capítulo que se segue diz respeito à metodologia seguida para a realização deste Projeto.

Metodologia

1.1 Textos de partida

Este projeto tem como objeto de estudo dois modelos de contratos de arrendamento alemães. A opção de traduzir modelos de contrato em vez de documentos autênticos surge por estes serem um ponto de partida para o conhecimento dos conteúdos relativos à redação de um contrato alemão e de como funciona a legislação a eles aplicável. Para além disso, as implicações das diferenças culturais são também perceptíveis através destes modelos. Um modelo de contrato é um documento que fornece o número de informações importantes em termos de conteúdo, legislação e cultura, sendo estes aspetos essenciais ao longo do processo de tradução.

O primeiro modelo de contrato de arrendamento escolhido foi trabalhado numa das aulas de Mestrado, Práticas de Tradução de Alemão. Apesar de debatido em ambiente de aula, a decisão de trabalhar neste modelo vincula o melhoramento da tradução já feita e a análise detalhada e metodológica, para assim produzir uma tradução que vá ao encontro dos objetivos deste Projeto.

Segue-se um modelo retirado de uma página intitulada Deutscher Mieterbund de onde foi possível retirar um modelo de contrato de arrendamento - Wohnungs-Mietvertrag - que corresponde ao texto de partida 2 (Anexo C) deste projeto. A pesquisa por outras páginas e por outros modelos revelou-se pouco produtiva, uma vez que a maioria das páginas pesquisadas apresentavam o mesmo modelo de contrato que a página Deutscher Mieterbund.

Após a seleção dos modelos sobre os quais incide este projeto, seguiu-se a pré-seleção de alguns apoios para o processo de tradução, como por exemplo,

dicionários que pudessem ser necessários para consulta. É sobre este aspeto que se baseia o próximo ponto.

Os dois modelos referidos pretendem dar a conhecer ao tradutor a importância que este tem quando está a criar uma tradução que possa ser utilizada como forma de facilitar a comunicação entre pessoas que não falem a mesma língua ou de ajuda para tradutores que trabalhem na área jurídica.

1.2 Reflexões metodológicas

Atentando aos diversos tipos de dificuldades com que um tradutor se pode deparar ao traduzir um texto, este necessita de desenvolver estratégias de tradução e desta forma desenvolver as suas competências. Assim sendo, entende-se por estratégias de tradução os comportamentos levados a cabo pelo tradutor de cada vez que se depara com uma dificuldade de tradução, por outras palavras, situações onde o texto de partida e o texto de chegada entram em conflito de correspondência, quer seja a nível sintático quer a nível terminológico. É em situações deste género que o tradutor compreende que o resultado da tradução está demasiado próximo do texto de partida, ou seja, demasiado literal e, para evitar incompreensões por parte do leitor, o tradutor deve afastar-se das estruturas da língua de partida e proceder às alterações necessárias para que o texto de chegada volte a passar a mensagem do texto original de uma forma clara.

A tradução jurídica é um dos tipos de tradução que mais problemas levanta ao nível da equivalência. Assim, um tradutor especializado nesta área deve reunir a maior quantidade de estratégias para que a tradução final alcance os índices de qualidade necessários, de modo a que seja possível compreender o resultado da tradução final.

Uma das melhores formas de o tradutor reunir informações e bases é o recurso a especialistas e a obras de referência que se dedicam ao estudo da problemática da equivalência.

Um desses estudiosos é Eugene Nida, e é com base no seu trabalho sobre a equivalência que este Projeto se orienta, principalmente no que toca à resolução de problemas de tradução apresentados.

No seu livro intitulado *Toward a Science of Translating*, 1964, Eugene Nida apresenta a sua distinção entre equivalência formal e equivalência dinâmica afirmando que de forma a obter uma tradução de qualidade o tradutor deve ver para além do “literal”, “livre” ou “fiel”.

A equivalência formal (*formal equivalence*) foca a atenção na mensagem do texto tanto na forma como no contexto. Neste tipo de equivalência está presente uma preocupação por parte do tradutor em fazer com que a mensagem do texto de chegada seja o mais próximo possível do texto de partida, no que toca à linguagem. Este tipo de equivalência concentra-se exclusivamente na estrutura do texto de partida, o que eleva as probabilidades de se conseguir obter a precisão e correção necessárias para obter uma boa tradução.

A equivalência dinâmica (*dynamic equivalence*) tem em atenção a relação mensagem-recetor, ou seja, baseia-se no princípio do efeito equivalente e, segundo Nida, esta relação só é conseguida se o efeito provocado no recetor do texto de chegada for igual ao efeito provocado no recetor do texto de partida. A mensagem deve ser adaptada a todos os níveis linguísticos e culturais e demonstrando naturalidade na escrita, na língua de chegada. Para Nida, a naturalidade é o ponto principal exigido na prática deste tipo de equivalência. De forma a atingir uma naturalidade plena, não devem existir na linguagem do texto de chegada, sinais de interferência da linguagem do texto de partida.

Para Nida uma tradução só terá qualidade e será bem-sucedida se o tradutor tiver em conta as seguintes bases:

1. Fazer sentido
2. Transmitir o espírito e a forma do texto original
3. Ter uma expressão simples e natural
4. Produzir uma reação semelhante

Além disso, Nida reconhece que existem conflitos entre as noções tradicionais e as noções mais recentes de contexto e de forma e que estes conflitos nem sempre são de fácil resolução para o tradutor. Este autor teve um papel crucial na introdução da relação mensagem-recetor, devido à sua definição de equivalência formal e dinâmica.

A equivalência formal foi o tipo de equivalência utilizado neste Projeto por ser aquele que vai ao encontro dos objetivos pretendidos.

1.3 Ferramentas de tradução

Motores de busca e dicionários

Os motores de busca e os dicionários são uma mais-valia para o tradutor, pois através destes é possível levar a cabo pesquisas detalhadas de terminologia e fraseologia, que contribuem para uma tradução final de qualidade. Estes instrumentos revelaram-se essenciais para a realização deste Projeto, mais concretamente da base de dados.

Contudo, não é só na pesquisa de termos que os motores de pesquisa se revelam úteis. A recolha de informações numa área tão vasta torna-se rápida, ao contrário do que acontecia antes da Internet e da tecnologia se tornarem

instrumentos importantes e imprescindíveis ao trabalho de um tradutor, quando a pesquisa era limitada a jornais, artigos, enciclopédias, entre outros, que muitas vezes estavam desatualizados devido à data de edição e ao evoluir da terminologia ou da própria linguagem.

Uma grande vantagem dos motores de busca é não só a realização de pesquisas em variadas línguas, nomeadamente as línguas em que se está a trabalhar, como também a possibilidade de aceder quer a bons dicionários bilingues, como por exemplo a Infopédia, quer o acesso a documentos, teses e páginas de instituições como por exemplo o Eur-lex.

A Infopédia é uma página online criada pela Porto Editora que funciona como enciclopédia e/ou dicionário. Para este Projeto apenas o dicionário foi utilizado na pesquisa de termos para a base de dados, pois os dicionários da Porto Editora são fontes fiáveis e também porque, por vezes, apenas se encontravam resultados de termos equivalentes neste dicionário. A maior desvantagem deste dicionário é que por vezes a tradução de um termo pode não ser a que se procura para um determinado contexto; mas, em compensação, muitos termos são acompanhados pelos vários contextos possíveis na língua de chegada, neste caso o português, o que ajuda o tradutor a traduzir o termo corretamente conforme o contexto em que este esteja inserido.

O Eur-lex foi uma das bases de dados mais usadas e também das mais úteis para este projeto. Por se tratar de uma página da União Europeia, esta coloca ao dispor de quem a consulte a Legislação e outros documentos públicos da União Europeia, bem como a edição eletrónica do Jornal Oficial da União Europeia, em 24 línguas.

Esta diversidade de línguas torna possível a procura de terminologia jurídica nos variados documentos e respetivas traduções. Isto porque a grande maioria dos documentos apresentados é acompanhada pelas traduções em várias línguas. Sendo

assim, a taxa de sucesso na pesquisa de um termo é bastante alta, já para não falar do facto de os termos pesquisados serem extraídos de documentos oficiais, o que torna o termo, ou melhor, a pesquisa de um equivalente, mais credível. Claro que o tradutor tem sempre que ter em conta que por vezes as entradas encontradas não são fiáveis; e, mesmo sendo fiáveis, podem não pertencer à área ou até ao contexto em questão, por isso o tradutor deve pesquisar pelo tipo de legislação mais adequado.

O IATE, abreviatura para Inter-Active Terminology for Europe, é uma base de dados terminológica da UE com início no ano de 1999. Esta base de dados conta com a parceria de várias instituições de grande importância como sendo a Comissão Europeia, o Parlamento Europeu, o Banco Central Europeu, entre outros. É através destas parcerias que são disponibilizados os termos e respetivos equivalentes em diversas línguas da União Europeia. Um ponto positivo é a possibilidade de pesquisar por vários domínios, o que facilita o trabalho do tradutor no que toca ao equivalente certo no domínio certo, uma vez que em alguns casos os termos têm diferentes equivalentes quando usados em diversos domínios.

Uma desvantagem do IATE é a escassez de termos e também o facto de a janela de busca não identificar e corrigir um possível erro na escrita da palavra. Uma outra desvantagem é a falta de atualização da página, pois apesar de ter disponíveis várias áreas para pesquisa, a verdade é que muitas dessas áreas não contêm terminologia alguma.

Um outro dicionário utilizado foi o dict.cc. Este dicionário multilingue permite a pesquisa em vários pares de línguas como sendo o alemão, inglês, português, espanhol, francês, entre outros. As línguas relevantes para este projeto foram o alemão e o português e o inglês, pois ao contrário dos instrumentos acima referidos, foi mais útil na pesquisa do par de línguas alemão-inglês do que alemão-português, devido à ausência de resultados na língua portuguesa. No entanto, e apesar de dar

um pouco mais de trabalho ao tradutor, pois este vê-se quase obrigado a efetuar outra pesquisa de inglês para português, os equivalentes apresentados em inglês revelaram-se úteis e até contextualizados com o domínio legal. O fundador e responsável pelo dicionário, de acordo com a ficha técnica, é Paul Hemetsberger, que trabalha na área dos serviços de tecnologias de informação e que atualmente se dedica totalmente ao projeto do dicionário dict.cc.

O Linguee revelou-se uma ferramenta de tradução bastante útil. Este dicionário contém termos e segmentos de vários domínios, o que, para além de facilitar a pesquisa, pois apresenta lado a lado o texto de partida e a respetiva tradução do texto onde se encontra o termo ou expressão pesquisadas, fornece a fonte de onde foram retirados os termos ou segmentos onde se encontram esses termos equivalentes. Esta base de dados é desenvolvida pela Linguee GmbH que é uma empresa sediada em Colónia, Alemanha.

No entanto, tal como o IATE ou o dict.cc, este também tem uma desvantagem. Por vezes as fontes não são fiáveis, pois em casos em que o termo em pesquisa não é tão comum na língua portuguesa a tendência é aparecerem ocorrências que resultam de vários segmentos de traduções, mas que podem não estar relacionadas com o contexto em que se está a trabalhar.

Este dicionário foi utilizado não só para encontrar termos para a tradução e base de dados, mas também para encontrar resultados que remetessem para fontes, como por exemplo o Eur-lex, para assim encontrar diretamente fontes e documentos fidedignos e assim poupar tempo e novas pesquisas.

No que toca a pesquisas inteiramente em português foi encontrada uma página com o nome de Portal da Habitação que serviu como base de confirmação de terminologia relacionada com a habitação. Esta página é totalmente direcionada para a área da habitação e é uma iniciativa do Instituto da Habitação e da Reabilitação

Urbana (IHRU). Inclui um glossário organizado por ordem alfabética, o que proporciona uma maior facilidade de pesquisa.

Em outubro de 2006 foi disponibilizada uma primeira versão do Portal, com o objetivo de dar a conhecer o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU). Para isto houve o contributo de várias entidades como sendo do Gabinete do Secretário de Estado Adjunto e da Administração Interna, da Direção-Geral de Impostos (DGCI), do Instituto da Segurança Social (ISS), da Ordem dos Engenheiros, Ordem dos Arquitetos, entre outros. Todos os termos apresentados no glossário são acompanhados por uma definição e respetivas fontes de onde são oriundas, o que prova a fiabilidade dos mesmos.

A gestão de conteúdos é da responsabilidade do Departamento de Relações Internacionais, Comunicação e Divulgação (DRICD) e da Direção de Informação, Estudos e Comunicação (DIEC) que faz parte do IHRU. Ora, isto prova que o glossário disponível é gerido por entidades fiáveis e com experiência na área dos contratos.

A página intitulada Dejure.org foi o suporte digital utilizado para a consulta da legislação alemã necessária para este Projeto. É uma página muito bem organizada, de fácil pesquisa e contém imensa legislação alemã. Este foi também bastante utilizado na elaboração das traduções e da base de dados terminológica. É uma página que pertence à Dejure.org Rechtsinformationssysteme GmbH.

Quanto a dicionários impressos, o mais usado foi o Dicionário Jurídico Alemão Português, Ramos, F. Silveira (1995) da Livraria Almedina. Apesar de ser de 1995, este dicionário continua a ser bastante útil e até contém termos que nos motores de busca não são tão fáceis de encontrar.

1.4 Base de dados terminológica

Para este Projeto, a base de dados é o resultado final ambicionado. Pretende-se que esta funcione como ferramenta de tradução para tradutores e futuros tradutores. Uma boa base de dados é uma mais-valia para qualquer tradutor e por essa razão a base de dados deste projeto está disponível em vários formatos de modo a torná-la mais acessível.

A base de dados foi criada de forma a ser o mais completa e abrangente possível e, por esse motivo, contém alguns campos considerados essenciais, como sendo, o termo, a língua de partida e a língua de chegada; a gramática e, sempre que necessário, a definição, a fonte da definição e até o contexto, para os casos em que o termo seja utilizado em mais que um contexto. Esta base de dados está organizada por ordem alfabética.

Uma base de dados terminológica é uma ferramenta que o tradutor deve criar e utilizar sempre que necessário ao longo de um projeto de tradução, principalmente se trabalhar com frequência numa determinada área. Devido à complexidade, às diferenças culturais e às diferenças de sistemas jurídicos, a terminologia, a sintaxe e a fraseologia alemã e portuguesa tornam a tradução complicada e demorada. Com efeito é necessário que determinados termos sejam acompanhados de uma explicação, de forma a evitar possíveis erros de tradução e/ou dúvidas de interpretação e compreensão ao leitor do contrato. Essas explicações ou até definições podem ser adicionadas à base de dados e assim o tradutor garante uma consistência nos projetos da mesma área.

São, por isso, mais as vantagens em criar uma base de dados do que as desvantagens. A desvantagem é precisamente a necessidade de despendar tempo de pesquisa e organização de informação e consequente preenchimento dos campos ao

longo da elaboração da base de dados. Em contrapartida, depois de completa, o tempo despendido na criação da base será compensado no futuro, pois o tradutor irá perceber que de cada vez que a usa vai poupar tempo de pesquisa por termos já previamente pesquisados na realização da mesma.

A criação de uma base de dados, tal como foi dito, requer muito trabalho e esta não foi exceção. A falta de resultados e a falta de informação na língua de chegada foi a barreira mais difícil de ultrapassar, no entanto foram sempre realizadas as pesquisas necessárias para chegar à versão final do termo a usar na tradução e, consequentemente, no glossário.

Em relação ao formato da base de dados, esta foi disponibilizada em dois suportes, em papel, em formato de ficheiro xls (Microsoft Excel), e em formato digital através de CD. O suporte em papel resulta da base de dados elaborada no Microsoft Excel. Para ajudar na organização alfabética da base de dados, o ficheiro xls foi elaborada primeiro no MultiTerm, que faz parte da ferramenta de tradução SDL Trados. Estes foram os suportes escolhidos, pois são acessíveis e fáceis de manusear e, no caso do Microsoft Excel, este permite a criação de várias páginas que permitem ao tradutor criar vários campos para preencher com informações que achar relevantes. O grande inconveniente do Microsoft Excel é que este não permite a opção de funcionar como uma memória de tradução, ou seja, por muito que o tradutor queira encontrar um termo ou segmento, este tem de o fazer em separado, pois o Microsoft Excel não reconhece termos ou segmentos, ao contrário do que acontece com uma memória de tradução como existe no SDL Trados. Uma memória de tradução é um meio de que o tradutor dispõem para armazenar de forma permanente frases completas ou partes de frases para, mais tarde, as poder reutilizar num outro projeto de tradução. Para a construção de uma memória de tradução, é necessário ter acesso a ferramentas de tradução como o já mencionado SDL Trados, o MemoQ ou o Across, por exemplo.

O SDL Trados não foi a ferramenta escolhida para fazer as traduções deste projeto, mas sim o Microsoft Word, contudo a base de dados foi criada no MultiTerm e, por isso, assim que o tradutor utilize o SDL Trados e tenha acesso à base de dados, esta poderá ser convertida para o formato do Multiterm, o xml, e depois poderá ser utilizada no projeto de tradução no Trados, em simultâneo com a memória de tradução. O MultiTerm oferece opções como a criação, a importação e a exportação de base de dados que se revelam muito úteis na poupança de tempo e trabalho de pesquisa.

A base de dados será disponibilizada em Microsoft Excel em papel e também num CD para assim poder ser acedida, modificada e convertida em ficheiro Multiterm de forma mais acessível por alunos e também por tradutores.

2. A tradução jurídica

A tradução jurídica consiste na tradução de documentos legais, como contratos, sentenças, certificados, procurações, entre outros e tem como objetivo a transmissão da mensagem do conteúdo desses mesmos documentos a uma pessoa que, quer por motivos legais quer pessoais, necessita do apoio de uma tradução. No entanto, a tradução jurídica é uma das áreas mais complexas da tradução. Quando se fala em tradução jurídica, fala-se não apenas de tradução, mas também da articulação dos sistemas jurídicos dos países quer da língua de partida quer do da língua de chegada. Passa-se a explicar.

Para este Projeto os sistemas jurídicos a ter em conta são o alemão e o português que, apesar de semelhantes, têm sempre diferenças que podem afetar a compreensão do documento por parte do público-alvo. Embora ambos os sistemas jurídicos, da Alemanha e Portugal, tenham as suas origens no sistema romano-germânico, a verdade é que, ao longo dos tempos, cada país foi evoluindo, não só dentro desse mesmo sistema, como também a sua língua e a sua cultura foram sofrendo evoluções. São precisamente essas evoluções que fazem da área da tradução jurídica uma área exigente e de grande esforço para o tradutor em termos de conhecimentos linguísticos e culturais, requerendo também uma constante atualização das alterações nos sistemas jurídicos das suas línguas de trabalho.

Para se obter uma tradução jurídica de qualidade não se pode proceder de forma semelhante à tradução de um artigo de uma revista ou de uma notícia de um jornal, por exemplo. A tradução jurídica é normalmente “literal” por oposição a outros tipos de traduções como a já mencionada tradução jornalística. Geralmente, a tradução jurídica é mais difícil do que outros tipos de tradução como, por exemplo, a tradução técnica. Isto verifica-se devido ao facto de a terminologia jurídica possuir uma relação intrínseca com o sistema jurídico. Ao contrário da terminologia técnica,

por exemplo, na área de medicina (que é internacional), cada país tem sua própria terminologia jurídica (baseada no sistema jurídico próprio daquele país) que cada vez mais é muito diferente da terminologia jurídica de outro país onde se fala o mesmo idioma.

Para muitos a tradução jurídica é sinónimo de tradução literal, ou seja, o conteúdo do texto de chegada tem de usar as mesmas palavras que o texto de partida, para assim evitar possíveis problemas de falta de informação ou até mesmo de informação a mais ou trocada. No fundo trata-se de uma tradução segmento a segmento, garantindo que ambos têm o mesmo sentido nas duas línguas. Mas será a técnica da tradução literal a melhor solução tendo em conta as referidas evoluções linguísticas, legislativas e culturais dos países?

Não existe uma resposta exata a esta pergunta, pois esta ainda divide muitas opiniões devido a vários fatores. O que existe são um conjunto de ideias que servem de base para refutar essa ideia da tradução literal na tradução jurídica. Um desses fatores é precisamente a cultura de cada país. (Šarčević, 1997)

Um tradutor com conhecimentos a nível cultural é um tradutor que oferece a possibilidade de uma tradução jurídica de boa qualidade, dado que a tradução de um texto legal envolve sempre a cultura do país da língua de partida e da língua de chegada. As leis dos países são maioritariamente criadas com base em situações que tenham ocorrido ou que possam ocorrer, como forma de regular o estado de Direito. Mas uma lei que é criada na Alemanha não é necessariamente criada em Portugal, a não ser que as leis em causa tenham origem em congressos, reuniões, cimeiras da União Europeia ou de alguma entidade semelhante ou superior que tenha o poder de instaurar leis em vários países em simultâneo, mas esses, em princípio, são casos à parte que dizem mais respeito ao Direito Internacional. Ainda assim, o tradutor tem de atentar que não é ele o público-alvo do documento legal, não é ele que tem de compreender o conteúdo mas sim o público a quem o texto se dirige.

O público-alvo é o fator que mais irá influenciar o tradutor na escolha das técnicas a utilizar no processo de tradução, nomeadamente no que toca à tradução literal. Se o tradutor optar por recorrer à tradução literal, isso pode fazer com que um público leigo ou menos entendido em matéria jurídica não compreenda a mensagem devido ao uso da terminologia alemã para a qual terá sido encontrado um equivalente literal e não uma adaptação ou explicação.

Daniel Gouadec (2007: 31) defende que a melhor forma de um tradutor lidar com traduções legais é colaborando constantemente com um advogado, pois depreende-se que este tem conhecimentos que ajudem a tornar o texto de chegada num texto coerente e terminologicamente adequado não só quanto às características da língua de chegada, mas ao mesmo tempo manter a fidelidade ao conteúdo e à mensagem do texto de partida.

2.1 O tradutor jurídico

Como já foi dito anteriormente a tradução jurídica é, por natureza, mais difícil do que outros tipos de tradução técnica, tendo em conta a terminologia verificada nos textos de cariz jurídicos. Algumas dessas diferenças irão ser demonstradas mais à frente neste Projeto.

Tendo em conta o volume e variedade de terminologia jurídica e também as constantes alterações que se verificam nos sistemas jurídicos, o tradutor, em especial o tradutor jurídico, necessita de se ir atualizando e deve ser capaz de pesquisar e definir conceitos jurídicos que constam na língua de partida, mas que não existam na língua de chegada ou no sistema jurídico da língua de chegada. Um exemplo de um caso semelhante, na língua alemã, são os termos *Betriebskosten* e *Nebenkosten*. Estes dois termos são um exemplo das dificuldades que um tradutor pode encontrar

quando trabalha com línguas como o alemão. A falta de equivalentes e de resultados nas pesquisas obriga o tradutor a desenvolver estratégias para lidar com determinados problemas que vão surgindo. Como já foi dito anteriormente, o constante trabalho em conjunto com alguém ligado ao direito pode ajudar a ultrapassar problemas, assim como bons dicionários jurídicos, atualizados de forma regular. A pesquisa em obras de referência ou em documentos jurídicos também pode ajudar bastante.

Com isto, o tradutor jurídico deve sempre ter presente qual a finalidade da tradução (documento apenas informativo ou meio de prova a ser apresentada como prova num tribunal) para decidir qual o tipo de terminologia, estilo, registo, sintaxe que deve usar em cada projeto de tradução.

3. O contrato

“Der Vertrag ist ein mehrseitiges Rechtsgeschäft, das durch übereinstimmende Willenserklärungen mindestens zweier Personen zustande kommt mit dem Zweck, zwischen Menschen/Staaten Rechte und Pflichten zu begründen.”
(Stolze, 2009: 277)

Esta frase resume de forma sucinta o que é um contrato e qual a sua função. Traduzindo para português, um contrato é um negócio jurídico multilateral que, através das declarações de vontade das partes envolvidas, tem como finalidade a criação de direitos e deveres entre estas e o Estado de Direito.

Nesta sua obra, Stolze (2009) fala também do conteúdo de um contrato e da forma como este deve ser organizado e com que propósito. Um contrato vincula ambas as partes uma com a outra. Na tradução de um contrato de arrendamento o texto de partida e o texto de chegada devem ser idênticos e aqui pode entrar a questão da tradução literal, que será debatida no próximo ponto deste capítulo.

Segundo esta, uma marca muito comum neste género textual é o ato de fala. Os vários atos de fala marcam a diferença entre a garantia, a promessa, a notificação ou o aviso de algo, e esta marca influencia a forma como o documento deve ser redigido. Posto isto, um contrato deve ser elaborado de uma forma organizada e o seu conteúdo deve conter material para que as autoridades legais possam atuar, caso se verifiquem atritos, falta de consenso ou até o não cumprimento do acordado no contrato por alguma das partes envolvidas.

Desta forma um documento desta natureza deve ser detalhado, claro, preciso e bem definido. Com base nestas quatro características, o teor de um contrato deve abranger todos os detalhes do negócio e quais os resultados a surgir do mesmo. Este deve também conter referências a eventuais problemas e atritos que possam surgir

ao longo do tempo em que é válido, assim como possíveis soluções para os mesmos. (Larsen, citado em Stolze, 2009: 278). Estas características resultam na complexidade dos contratos enquanto género textual e na difícil interpretação do conteúdo dos mesmos.

O contrato é um dos tipos mais comuns e importantes do negócio jurídico. Como anteriormente foi mencionado, um contrato, quando celebrado, vincula juridicamente dois ou mais indivíduos ou entidades. Na linguagem jurídica contratual as partes são geralmente designadas de outorgante e contratante, embora este último não seja usado com tanta frequência como outorgante. Pode ser entendido como sendo um acordo. Deste acordo devem constar os direitos e as obrigações das partes envolvidas. A isto chama-se liberdade contratual como se pode verificar através do Artigo 405º retirada do Código Civil Português intitulado Liberdade Contratual.

Artigo 405. º Código Civil Português - Liberdade contratual

- 1. Dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver.*
- 2. As partes podem ainda reunir no mesmo contrato regras de dois ou mais negócios, total ou parcialmente regulados na lei.*

Esta liberdade contratual dá flexibilidade a quem concede o contrato para estabelecer as condições em que este será celebrado. Esta liberdade não pode em caso algum ultrapassar a lei e, caso se verifique uma situação de incumprimento, a parte lesada usufruirá de proteção jurídica proveniente das leis às quais o contrato está tutelado. Esta é a principal razão, pela qual devem sempre existir dois ou mais exemplares do documento, sendo que um pertence ao primeiro outorgante, o outro ao segundo outorgante e depois, conforme a vontade de cada um, os outorgantes

entregam outros exemplares a quem entenderem, nomeadamente fiadores (caso existam) ou até mesmo a alguém de confiança.

Esta temática do Direito é bastante vasta, pelo que abrange tipos de contrato como: arrendamento, trabalho, empreitada, serviços, prestações de serviços, entre outros.

Relativamente ao conteúdo de um contrato, este pode, em determinados casos, ser bastante complexo, sendo o tipo de contrato uma das condicionantes. O resultado que as partes envolvidas pretendem obter ao decorrer no tempo de validade do contrato ou até mesmo no final do prazo pode influenciar o conteúdo.

Existem duas possibilidades de celebrar um contrato: de forma verbal ou escrita. Seja qual for a opção tomada, as partes envolvidas têm de demonstrar, sempre que possível, a sua vontade em atingir os objetivos traçados no contrato, assim como garantir a existência de meios para tal.

É também importante a identificação e resolução de possíveis problemas que possam surgir enquanto este está ativo. Exemplos de problemas a surgir são o incumprimento de alguma cláusula, a falha nos resultados jurídicos pretendidos dentro do prazo, etc. Isto significa que os envolvidos, ao assinarem um contrato, assumem a responsabilidade e dão a sua palavra de honra de que utilizarão todos e quaisquer meios legais para atingir os objetivos traçados para que ninguém acabe prejudicado.

Os contratos também necessitam certos campos imprescindíveis para a sua celebração, por exemplo: a identidade dos intervenientes, acompanhada pela designação do papel de cada um, a identificação e localização da habitação, ou espaço arrendado e o endereço, no caso de contratos de arrendamento, a data de celebração, o prazo do contrato; o regime e valor da renda e as assinaturas das partes. Podem ainda ser mencionados os locais de uso privativo do inquilino, os de

uso comum e os anexos que eventualmente se integrem no contrato de arrendamento; quaisquer outros elementos facilitados pela lei e pretendidos pelos outorgantes e a assinatura dos outorgantes.

Estrutura

Normalmente os contratos são estruturados em três partes. Primeiro a abertura, onde é denominado o tipo de contrato e a identificação das partes envolvidas. Segue-se o encadeamento onde são expostas as condições do contrato, que na cultura e língua portuguesas são expostas em cláusulas. Já na Alemanha a divisão por parágrafos numerados e com títulos é mais comum.

Por fim a conclusão que contém três campos muito importantes que são o local, a data e as assinaturas dos intervenientes (§126 BGB [Código Civil Alemão] e artigo 1070.º, n.º 2 do Código Civil - Conteúdo necessário).

Conteúdo

No que diz respeito ao conteúdo de um contrato verbal, desde que seja inferior a 6 meses, não há necessidade de ver redigidos os detalhes contratuais para este ser válido juridicamente, pois a palavra dos outorgantes e de testemunhas que comprovem o acordo do mesmo são suficientes.

Já um contrato escrito, para ser bem conseguido, deve obedecer a uma estrutura para que este fique com a informação devidamente organizada e evite confusões na compreensão do conteúdo. Assim é aconselhável que um contrato seja apresentado com uma divisão por cláusulas ou parágrafos numerados para uma melhor organização. Também deve conter algum tipo de referência à legislação à qual esse contrato corresponde, nomeadamente as leis e os códigos correspondentes. O decreto-lei português que regula os elementos do contrato de

arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração é o n.º 2 do artigo 1070.º do Código Civil Português como se pode verificar no artigo seguinte:

Artigo 2.º Artigo 1070.º do Código Civil - Conteúdo necessário

Do contrato de arrendamento urbano, quando deva ser celebrado por escrito, deve constar:

- a) A identidade das partes, incluindo naturalidade, data de nascimento e estado civil;*
- b) A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;*
- c) O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;*
- d) A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do artigo 5.º;*
- e) O quantitativo da renda;*
- f) A data da celebração.*

À semelhança de um contrato português, num contrato alemão também os elementos acima referidos são precisos para celebrar um contrato por escrito, no entanto os contratos alemães têm a particularidade de serem de tal forma detalhados que em muitos casos são incluídos no conteúdo todos os aspetos que o arrendamento irá cobrir.

O carácter detalhado dos contratos alemães faz com que estes sejam redigidos com informação extremamente discriminada (Stolze, 2009: 278), mas este aspeto não é de todo frequente em Portugal, como se pode verificar se se analisar o conteúdo dos modelos de contratos anexados neste Projeto.

3.1 Contratos de Arrendamento

Um contrato de locação, mais conhecido por contrato de arrendamento, consiste num acordo em forma escrita entre duas partes que legaliza a concessão temporária de um objeto (*Art.1022º e 1023º do Código Civil português*).

Art.1022º do Código Civil Português - Noção

Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.

Art. 1023.º do Código Civil Português - Arrendamento e aluguer

A locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre a coisa móvel.

Na sua maioria, os contratos são compostos por duas partes que, após a celebração do contrato, passam a ser denominados de senhorio e inquilino. O senhorio, ao qual pertence o objeto, é a parte que tem vontade de arrendar o objeto a outrem. A outra parte envolvida no contrato designa-se de inquilino, que visa o objeto e expressa a vontade de pagar uma taxa para usufruir do mesmo.

A concessão de uso é também um passo importante que deve constar do conteúdo, uma vez que não se trata de um contrato de compra e venda. Sendo assim, é concedido ao inquilino o direito de uso, e o proprietário do objeto, ou seja o senhorio, continua a ser o proprietário.

À semelhança dos outros contratos, existem também certos elementos indispensáveis para que um contrato de arrendamento seja válido. Estes são naturalmente semelhantes aos elementos gerais já anteriormente referidos. No entanto é de assinalar a identificação dos contratantes, neste caso senhorio e

inquilino; a localização e o endereço da habitação arrendada; a data de celebração e a de cessação do contrato, caso este seja por tempo determinado; a assinatura dos outorgantes e, como forma preventiva, a existência de dois ou mais exemplares.

A legislação que regula este tipo de contratos em Portugal encontra-se nos Arts. 1022º a 1113º do Código Civil Português. No caso da legislação alemã encontra-se no BGB (Código Civil Alemão) § 145º a 157º.

Forma

Este tipo de documento jurídico não tem estipulado um formato de apresentação fixo. Tal como já foi dito, um contrato pode ser escrito ou verbal. Ora isto significa que um contrato verbal não necessita de ver redigidos os detalhes contratuais para ser válido juridicamente. No entanto, no caso dos contratos de arrendamento em Portugal, não é aconselhável a celebração dos mesmos de forma verbal, sob pena de serem considerados nulos juridicamente, caso este tenha uma duração superior a seis meses (Artigo 1069.º do Código Civil Português).

Na Alemanha os contratos verbais para arrendamento de habitações só são permitidos em situações de conhecimento mútuo por parte dos participantes ou no caso de estes terem uma relação de parentesco. As condições e disposições gerais de um contrato verbalizado para arrendamento habitacional encontram-se no § 145.º do BGB (Código Civil Alemão).

Existe ainda uma diferença significativa entre contratos de arrendamento celebrados na Alemanha e os celebrados em Portugal. Na altura de recolha dos modelos de contratos quer em alemão, quer em português como modelos de referência, foi notória a diferença em termos de conteúdo textual. A partir da análise e comparação de um contrato de arrendamento entre as duas línguas tornam-se óbvias as diferenças.

Tendo como exemplo o texto de partida 1 (Anexo A), o modelo de contrato alemão tem os custos e os possíveis custos que o futuro negócio jurídico irá trazer quer ao senhorio, quer, principalmente, ao inquilino.

Pelo que se percebe através do conteúdo, é muito comum que na Alemanha o inquilino pague ao senhorio a renda per si mas também aquilo a que se chamam de custos de funcionamento, como sendo água, luz, aquecimento, entre outros. Do contrato constam ainda outros custos, neste caso os suplementares, ou seja, custos que ficam ao encargo do inquilino, como por exemplo a Internet, custos esses que não precisam de passar pelas mãos do senhorio pois são vistos como custos não essenciais ao arrendamento da casa.

Através das pesquisas realizadas e comparações entre modelos de contratos alemães e contratos portugueses, é possível verificar que os modelos portugueses não têm por costume a descrição detalhada dos custos que o senhorio ou o inquilino se comprometem a suportar. Em Portugal é da responsabilidade do inquilino o pagamento daquilo a que os alemães designam de custos de funcionamento, como sendo o abastecimento de água, eletricidade, esgotos, entre outros. Os custos suplementares, Internet e televisão por cabo por exemplo, também são da inteira responsabilidade do inquilino.

Obrigações das partes envolvidas

Com um contrato de arrendamento designa-se um senhorio, que cede a um inquilino o objeto a arrendar em troca de pagamento pela cedência. A esse pagamento dá-se o nome de renda. Do contrato sai também um inquilino, ou vários conforme o negócio jurídico, que recebe o direito ao uso do objeto arrendado. Ao contrário do que acontece nos Estados Unidos da América e no Reino Unido, onde é mais frequente a renda ser paga semanalmente, na Alemanha e em Portugal a renda

é frequentemente paga mensalmente, mais precisamente ao primeiro dia de cada mês.

O inquilino compromete-se, após a celebração do contrato com o senhorio, a pagar uma renda cujo valor está fixado no contrato assinado. Compromete-se também a não causar danos de forma intencional.

Prazo de denúncia

A denúncia de um contrato pode ser estabelecida de acordo com os limites das disposições legais que constam do conteúdo do mesmo. Em Portugal, quando se trata do arrendamento de um local de habitação ou de uma assoalhada, o prazo de aviso de rescisão é de três meses.

O § 542 do BGB (Código Civil Alemão) é o regulador desta característica contratual. Na Alemanha o prazo de denúncia de um contrato também é de três meses e em caso de denúncia por parte do inquilino os prazos são regulados pelo § 573c Parágrafo 1 Alínea 1 BGB (Código Civil Alemão).

Já no caso dos prazos relativos ao aviso prévio por parte do senhorio verificam-se mais possibilidades.

Duração de um contrato de arrendamento	Prazo de denúncia
até 5 anos	3 Meses
até 8 anos	6 Meses
mais 8 anos	9 Meses

Em Portugal, as leis relativas ao arrendamento e quantia das rendas sofreram bastantes alterações só nos últimos dois anos. A Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, que entrou em vigor em novembro do mesmo ano, é um exemplo dessas alterações. Esta lei é precisamente uma das que regula os prazos de denúncia de contratos de arrendamento. A tabela 1 indica de forma clara as alterações aprovadas na lei. A revogação de um contrato de arrendamento está também tutelada pelo artigo 1082º do Código Civil Português. No que toca à cessação, o artigo 1081º do Código Civil Português estipula os motivos que podem ser alegados para a cessação de um contrato, como é o caso de caducidade ou incumprimento.

Oposição à renovação por iniciativa do:	Duração inicial do contrato ou sua renovação	Antecedência mínima
Senhorio	6 anos ou superior	240 dias
	1 ano a < 6 anos	120 dias
	6 meses a < 1 ano	60 dias
	< 6 meses	1/3 do prazo
Inquilino	6 anos ou superior	120 dias
	1 ano a < 6 anos	90 dias
	6 meses a < 1 ano	60 dias
	< 6 meses	1/3 do prazo

Tabela 1 - Alterações à rescisão de contrato de arrendamento segundo Lei nº 31/2012 de 14 de agosto.

Sublocação/Subarrendamento

Uma sublocação provém, por definição, da vontade do inquilino em passar a ter o papel de senhorio, arrendando o objeto de arrendamento em causa, envolvendo assim uma terceira parte no negócio. Mas o poder de sublocar não pode apenas acontecer, ou seja, para a sublocação ser legalmente válida esta possibilidade tem de constar já do primeiro contrato entre senhorio e inquilino, e por isso nem sempre é possível a sublocação de uma casa ou apartamento já arrendado. No entanto, é frequente existir a possibilidade de um inquilino de um prédio residencial ter o poder de sublocar apartamentos individuais ou múltiplos que façam parte do objeto a arrendar.

Na Alemanha as definições e as disposições gerais deste tipo de contrato encontram-se no BGB (Código Civil Alemão), §540, §543, e §553. Em Portugal ao assinarem um contrato de subarrendamento o senhorio e o inquilino passam a ser regidos pela Lei n. 8.245/91, de 18 de outubro. No entanto, o subarrendamento não retira, nem ao senhorio nem ao inquilino, as obrigações previstas na lei assim como as acordadas no contrato.

4. Público-alvo

Um dos passos mais importantes na realização de um projeto ou de uma tradução é a definição do público-alvo. Esta definição deve ser feita ainda antes do início das traduções, pois assim o tradutor poderá delinear quais as ferramentas, técnicas e linguagem deve utilizar na tradução do texto de chegada de forma a quês fique totalmente adaptado ao público que vai ter acesso à mesma.

O público será o leitor típico de uma publicação. Por público-alvo entende-se o leitor a quem se dirige a publicação e não qualquer pessoa que por acaso encontre a mesma. O mais comum é um texto ter apenas um público-alvo, contudo os resultados finais deste projeto fazem com que o público-alvo esteja dividido em duas categorias.

Por um lado, existe o público-alvo das traduções dos contratos que são todas as pessoas que possam vir a estabelecer um contrato de arrendamento e as empresas imobiliárias, os técnicos do ramo imobiliário. Por outro lado, existe um público-alvo específico para a base de dados, que são os tradutores especialistas e futuros especialistas. A ideia de criação de uma base de dados deriva da necessidade de construir um suporte para apoiar tradutores e futuros especialistas em trabalhos na área dos contratos de arrendamento de alemão para português.

A necessidade de traduzir um contrato de arrendamento parte, essencialmente, da vontade de algum dos outorgantes, quando o documento em questão foi redigido numa língua que não a sua. Esta necessidade pode surgir por várias situações, mas as predominantes são a necessidade de compreensão do conteúdo por parte dos envolvidos no contrato ou de terceiros, como por exemplo juristas, ou da validação ou utilização do dito contrato num outro país como, por exemplo, um contrato de origem alemã que necessita de ser usado para fins legais em Portugal. Contudo, mesmo após a tradução, a compreensão do conteúdo do

contrato pode não estar garantida devido à falta de conhecimentos da língua, terminologia e legislação da língua de partida. É por isso que o tradutor deve ter sempre esse pormenor em consideração e por isso, ao longo do processo de tradução, deve acrescentar, sempre que for necessário, informações adicionais, como sendo explicações, quer seja entre parênteses quer seja em forma de nota de rodapé, de termos ou detalhes da legislação que não sejam utilizados na língua/cultura de chegada e que, por esse motivo, poderão não ser entendidos pelo público a quem o texto final se dirige.

No caso da base de dados, esta é dirigida a tradutores especialistas em tradução jurídica e também novos tradutores, como ferramenta de apoio terminológico e fraseológico à tradução de contratos de arrendamento. Desta forma espera-se que esta sirva de apoio ao longo da vida profissional, como forma de poupar tempo e trabalho de pesquisa de termos e segmentos extraídos das traduções em anexo, muitos deles característicos deste tipo de contratos. Tendo refletido sobre o público-alvo e as implicações que este pode levantar ao longo do processo de tradução, é tempo de partir para os problemas de tradução no capítulo seguinte.

5. Problemas de tradução

5.1 Terminologia

A terminologia foi um dos aspetos que mais dificuldades levantou ao longo do processo de tradução e elaboração da base de dados, quando comparada com a sintaxe, por exemplo. Estas dificuldades verificaram-se tanto na língua alemã como na língua portuguesa. Isto resulta não só da complexidade da terminologia usada na linguagem jurídica alemã, como também das por vezes acentuadas diferenças legislativas e culturais entre os dois países. Em certos casos os dicionários consultados não continham o termo em causa, ou apresentavam resultados pouco adequados ao contexto jurídico. Esta situação gerou dificuldades por não ser possível decifrar de imediato se os equivalentes apresentados seriam adaptáveis ou não ao contexto. Em situações como esta o tradutor vê-se quase forçado a alargar a pesquisa do termo a páginas de Internet como fóruns e redes sociais e até mesmo a especialistas da área.

Outorgantes

O primeiro exemplo de terminologia está relacionado com a designação dos intervenientes num contrato de arrendamento, isto porque analisando a estrutura, tanto dos modelos portugueses como dos alemães, é bastante comum que estes se iniciem com a identificação das partes.

Numa primeira leitura e análise do texto de partida 1 (Anexo 1) chegou-se à conclusão de que os intervenientes são identificados de várias formas na língua de partida: *Vermieter, Mieter, Vertragspartei e Vertragspartner*.

As primeiras pesquisas efetuadas foram relativas à consulta de minutas na língua de chegada, ou seja, o português. Após a leitura deste exemplos, os resultados obtidos apontavam para o uso do termo *outorgante*, nomeadamente *primeiro outorgante*, *segundo outorgante* e quando necessário *terceiro outorgante*. Acontece que é bastante comum que o termo *outorgante* seja gradualmente substituído por *senhorio* e/ou *inquilino*. Esta distinção consta muitas vezes do próprio contrato como forma de assegurar a divisão de direitos e deveres de cada interveniente, como por exemplo, o dever do inquilino efetuar pagamento da renda atempadamente e, no caso do senhorio, o dever de efetuar obras de conservação da habitação. Ora, estas últimas são as designações mais comuns e por isso é aceitável substituir o tratamento de *primeiro/segundo outorgante* por *senhorio/inquilino*, respetivamente. Para dar exemplo deste facto atente-se ao texto de partida 1 (Anexo A) abaixo apresentado.

“Mietvertrag

Zwischen

Name.....Adresse.....
.....Tel.....
.....

- Vermieter -

und

Name.....Adresse.....
.....Tel.....

- Mieter -

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande: ”

Traduzindo para português passamos então a designar ao longo do contrato o primeiro outorgante como senhorio e o segundo outorgante como inquilino. Tendo em conta este raciocínio o resultado final é o seguinte:

“Entre

Nome.....Morada.....
.....Tel.....

- Senhorio -

e

Nome.....Morada.....
.....Tel.....

- Inquilino –

é celebrado o seguinte contrato para habitação:”

WC/Bad/Dusche

Uma outra questão que surgiu é relativa à distinção, por parte dos alemães, entre *Bad* (*Badezimmer*), *Dusche*, *WC* e *Toiletten*, como se vê nos exemplos:

“bestehend aus Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, (Kellerraum, Balkon, Terrasse,).”

“-in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre.”

“in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre”.

Esta diferenciação que existe na Alemanha relativa à casa de banho é algo bastante comum na cultura alemã mas não na portuguesa, e é por esse motivo que é necessário ter em atenção como assinalar essas diferenças no texto de chegada.

Os equivalentes para *WC*, *Bad*, *Toiletten* e *Dusche* não são difíceis de encontrar, pois, no fundo, todos significam o mesmo, *casa de banho*, e é precisamente aqui que reside o problema.

Quando estes termos aparecem em simultâneo nos textos, a sua tradução levanta alguma confusão na língua de chegada, porque, como já foi mencionado, todas tem o mesmo significado em português. O que acontece é que na Alemanha existe a distinção entre casa de banho com ou sem sanita ou com ou sem chuveiro.

O termo mais comum para a referência de uma divisão apenas com sanita com ou sem lavatório é *WC ou Toilette*. Em Portugal distingue-se entre casa de banho de serviço (com sanita e lavatório) e casa de banho completa (com banheira ou duche). Em Portugal as casas de banho de serviço são mais comuns em locais públicos como, por exemplo, centros comerciais, contudo na Alemanha é comum existir este tipo de divisões em edifícios com fins habitacionais. Quando as casas de banho incluem uma banheira, são designadas de *Badezimmer* (mais comum em Portugal); quando a casa de banho tem cabine para chuveiro, a designação é *Dusche*. Como já foi mencionado, em Portugal essas diferenças não são comuns apesar de, de facto, se dizer casa de banho com banheira e casa de banho com chuveiro. Todavia como é a cultura do texto de partida que prevalece, optou-se por manter essas distinções no texto de partida. Assim sendo *Bad* ou *Badezimmer* é traduzido como *casa de banho com banheira*, *Dusche* é *casa de banho com chuveiro*, *WC* é uma divisão apenas com *sanita* e *Toilette* como *lavabos*.

“composto por quartos de dormir, cozinha, hall de entrada, casa de banho com banheira/sanita, (cave, varanda, terraço,.....).

“em cozinhas, casas de banho com banheira e casa de banho com chuveiro a cada 3 anos”.

“nas salas de estar e quartos, corredores, salas e lavabos a cada 5 anos”.

Betriebs- und Nebenkosten

Dois dos termos mais recorrentes na linguagem contratual alemã são *Betriebskosten* e *Nebenkosten*. O primeiro passo a ser tomado foi a pesquisa de equivalentes para estes termos no dicionário Jurídico de Ramos, F. Silveira onde se encontram os equivalentes *despesas de exercício* e *despesas acessórias*, respetivamente. No entanto pesquisando por minutas em português verifica-se que estes termos não são usados na linguagem e cultura portuguesas. O próximo passo foi a pesquisa online em alemão por uma definição, para saber do que se trata, e só quando esta está concluída é que se pode saber se os equivalentes já apresentados estão corretos e adaptados ao contexto ou não.

Ao pesquisar por *Betriebskosten* e por *Nebenkosten* no motor de busca google.pt aparece como primeiro resultado uma página que se intitula *rechtslexicon-online.de*, onde se encontra a seguinte definição para *Nebenkosten*: *Nebenkosten sind die laufenden Aufwendungen für eine Mietsache, die der Vermieter teilweise oder gänzlich auf den Mieter überträgt. Grundsätzlich muss der Mieter keine Nebenkosten zahlen. Ob überhaupt und, wenn ja, welche Kosten Mieter zusätzlich zur Miete noch zahlen müssen, hängt von drei Faktoren ab: es muss sich um gesetzlich zulässige Betriebskosten handeln; es muss im Vertrag ausdrücklich vereinbart sein, dass diese Kosten zusätzlich zur Grundmiete zu zahlen sind; die Kosten müssen auch tatsächlich angefallen sein.*

De forma resumida, *Nebenkosten* são despesas correntes de um objeto arrendado que podem ser suportadas parcial ou totalmente pelo inquilino conforme a vontade do senhorio. Contudo o senhorio só pode exigir o pagamento de *Nebenkosten* ao inquilino mediante os seguintes 3 fatores: estes custos têm de ser negociados dentro dos limites legais; têm de estar expressamente definidos no contrato de arrendamento e estão incluídos na renda base (v. abaixo *Grundmiete*); e têm de ser efetivamente realizados.

Através da pesquisa e análise de modelo de contratos de arrendamento alemães é possível compreender que o pagamento dos *Nebenkosten* é algo bastante comum na Alemanha quando se arrenda um objeto imóvel, principalmente apartamentos. São exemplos destas despesas: o pagamento do gás, da água, e a recolha do lixo. O acerto de contas acontece uma vez por ano e o senhorio recebe os valores gastos e os valores excedentes a serem liquidados pelo inquilino a pedido do senhorio dependendo do acordo como já foi referido.

Já os *Betriebskosten* (Anexo E) são parte dos *Nebenkosten* e são os custos respeitantes à propriedade, aos anexos, aos equipamentos, às instalações e aos terrenos. Tal como os *Nebenkosten* os *Betriebskosten* são parte fundamental dos contratos de arrendamento alemães e podem ser divididos em duas categorias: *warm* (quentes) e *kalt* (frios).

Warme Betriebskosten são os custos que correspondem ao aquecimento, à instalação do abastecimento de aquecimento e água quente e também aos custos de aquecimento central. Já *kalte Betriebskosten* são aqueles que se referem ao abastecimento de água, águas residuais, tratamento do lixo, iluminação, jardinagem, entre outros (rechtslexikon-online.de - <http://www.rechtslexikon-online.de/Nebenkosten.html>).

O acordo sobre o pagamento destas despesas pode ter um montante fixo acordado pelos outorgantes ou um adiantamento em dinheiro. As principais características dos *Betriebskosten* são: a contagem anual, que acontece após acordo dos intervenientes e o direito do inquilino a reclamar, caso ache que o montante pedido não é adequado. Essa reclamação tem um prazo, para ser apresentada ao senhorio, mas se o inquilino apresentar a reclamação após esse prazo então este não tem efeito e o inquilino terá de pagar o valor apresentado. (§556 Abs. 1 BGB [Código Civil alemão]).

Depois de encontradas e analisadas as definições destes termos o próximo passo foi a pesquisa pelos melhores equivalentes na língua de chegada. Para isso, a pesquisa em dicionários online (IATE e Infopédia) e em dicionários jurídicos, nomeadamente no Dicionário Jurídico de Ramos, F. Silveira foi fundamental. Os resultados obtidos tanto no dicionário online Infopédia como no dicionário jurídico descrevem *Betriebskosten* da seguinte forma: *despesas de exploração* e *despesas de exercício*, respetivamente. Contudo o IATE oferece mais entradas aplicadas em áreas mais específicas, por exemplo:

Orçamento comunitário, ACTIVIDADE ECONÓMICA [Council]		Entrada completa
DE Betriebskosten	★★★★ →@	
Betriebsausgaben	★★★★ →@	
PT despesas de funcionamento	★★★★	
FINANÇAS [EP]		Entrada completa
DE Betriebskosten	★★★★ →@	
PT custo de exploração	★★★★ →@	
FINANÇAS [EP]		Entrada completa
DE Betriebskosten	★★★★ →@	
PT custos de funcionamento		

Imagem 1 – Resultados obtidos no IATE

Posto isto, é necessário escolher qual a melhor solução para traduzir este termo, tendo em conta qual o termo que mais se adequa. Baseado na palavra *Kosten* em português custos, a tradução escolhida para *Betriebskosten* foi *custos de funcionamento*. Um exemplo do uso deste termo:

Texto de partida 1 (Anexo A): *Auf diese Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von..... zu zahlen.*

Texto de chegada 1 (Anexo B): *Sob estes custos de funcionamento recai o pagamento adiantado de..... EUR mensais.*

A este Projeto foi adicionado em anexo um exemplar do *Betriebskostenverordnung* de 2004 (Anexo E) que serviu de apoio no esclarecimento de dúvidas relacionadas com os *Betriebskosten*.

Um outro termo que levantou dúvidas e obrigou a bastante pesquisa, curiosamente o mesmo tipo de pesquisa que o anterior. Desta vez o termo em questão é *Nebenkosten*.



The screenshot shows the IATE search interface. At the top, there's a logo for 'iate InterActive Terminology for Europe' and a language dropdown set to 'português (pt)'. Below the search bar, the results for 'Nebenkosten' are displayed. The results are organized into sections: FINANÇAS [COM], DE, and PT. Each result includes a rating (stars) and a link to the full entry.

Section	Term	Rating	Link
FINANÇAS [COM]	Mehrkosten	★★★★	+@
	Extrakosten	★★★★	+@
	Extraspesen	★★★★	+@
	Nebenkosten	★★★★	+@
	Nebenspesen	★★★★	+@
	Mehrausgaben	★★★★	+@
	Sonderkosten	★★★★	+@
DE	Sonderspesen	★★★★	+@
	Zusatzkosten	★★★★	+@
	Extraausgaben	★★★★	+@
	Nebenausgaben	★★★★	+@
	Sonderausgaben	★★★★	+@
	zusätzliche Kosten	★★★★	+@
	zusätzliche Spesen	★★★★	+@
PT	zusätzliche Ausgaben	★★★★	+@
	zusätzliche Unkosten	★★★★	+@
	despesas suplementares	★★★★	+@

Imagem 2 - Resultados obtidos no IATE

Os resultados obtidos nos dicionários online variam entre despesas suplementares na Infopédia e despesas acessórias e custos acessórios no Eur-lex. Assim, mediante as entradas encontradas, decidir qual o melhor equivalente na língua de chegada. Para manter a mesma linha de raciocínio do termo anterior o melhor será traduzir como *custos suplementares*, em vez de *despesas suplementares*, pois mantém o uso da palavra *Kosten* como *custos*.

Grundmiete

O próximo termo apresentado foi dos que mais dúvidas trouxe para a tradução. Não por ser difícil descobrir o que significa em termos literais, mas sim por ser difícil encontrar um equivalente mais apropriado para a língua de chegada. *Grundmiete* é o termo em causa. O primeiro passo dado foi a pesquisa no Dicionário Jurídico de Ramos, F. Silveira, mas aí não foram obtidos resultados. Seguiu-se então a pesquisa em dicionários na Internet, tais como IATE, Infopédia, Eur-lex. Note-se que esta primeira pesquisa foi realizada primeiramente na língua de partida. Alguns dos resultados encontrados são os seguintes:

IATE

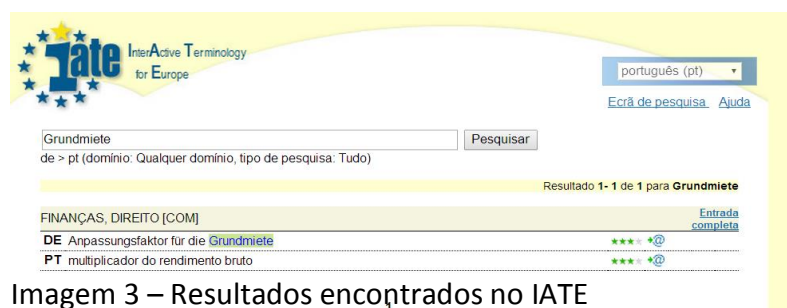


Imagem 3 – Resultados encontrados no IATE

Eur-lex:

Der unterzeichnete Abgeordnete ersucht die Kommission um Beantwortung nachstehender Fragen: Auf welche Höhe belaufen sich die jährlichen Mietkosten (**Grundmiete** und Nebenkosten) ihrer Vertretung im Wiener Kärntnerringhof?

Qual o custo anual de arrendamento (**renda de base** e despesas conexas) das instalações da sua representação no Wiener Kärntnerringhof?

Foi no Eur-lex que foram encontrados mais resultados para um equivalente. Na entrada apresentada verifica-se que o equivalente é *renda de base*. Já no IATE o resultado encontrado foi *renda bruta*. Mas qual será o melhor equivalente para este termo? Para responder a esta pergunta, o melhor será recorrer a técnicas de teoria e metodologia da tradução para saber como proceder.

A ausência de mais resultados pode dar a entender que a palavra não tem equivalente na língua de chegada, mas o problema reside mesmo na língua de partida. Deste modo, o melhor foi mudar de estratégia e decompor o termo. Dividindo o termo percebe-se que este provém da criação de um novo substantivo que, neste caso, se dá através da junção entre dois substantivos *Grund* e *Miete*.

A palavra *Grund* na língua alemã pode ser usada em vários contextos e, por isso mesmo, o tradutor nesta situação tem de atentar ao contexto em que a palavra está envolvida. De acordo com o Dicionário Jurídico de Ramos, F. Silveira, a palavra *Grund* é no dia-a-dia o equivalente a solo, contudo em termos jurídicos significa *fundamento* ou *base*, o que indica que é uma palavra plurissignificativa. E, sendo um contrato um texto de categoria jurídica, o significado que encaixa nesta categoria é *base* ou *fundamento*. Mas, apesar destes resultados, estes não são ainda suficientes para saber como traduzir, pelo que o melhor foi realizar pesquisas para tentar encontrar uma definição do termo que ajudasse a perceber em que consiste *Grundmiete*.

Pesquisando em alemão, na página mietrechtslexikon.de o termo *Grundmiete* é definido como: *reine Miete ohne alle Nebenkosten*, ou seja, é uma renda sem os custos suplementares. Segundo esta definição *Grundmiete* é o termo que se refere apenas ao valor da renda sem nenhum tipo de custos adicionais.

Contudo a questão que se coloca agora é saber se na terminologia portuguesa de arrendamento existe algum termo equivalente. Pesquisando pela tradução literal *renda base* no Portal da Habitação foi encontrado um resultado com a seguinte definição: *Renda base: O quantitativo resultante da divisão por 12 do resultado da aplicação da taxa de esforço ao RABC.*

Alargando a pesquisa para o motor de busca Google.pt um dos primeiros resultados que aparece para “renda base” é um documento em formato PDF do Instituto da Segurança Social Portuguesa com o nome de Guia prático subsídio de renda de casa. Consultando o documento e procurando por renda base, encontram-se quatro ocorrências para o termo e a primeira vez que o termo é referido, este faz-se acompanhar pela respetiva definição.

De acordo com este documento, quando em Portugal se fala em renda base, fala-se num contexto do cálculo de um subsídio de arrendamento, isto é, a renda base é o valor que está calculado de acordo com as possibilidades económicas da família que tem um efeito na atribuição de um subsídio de arrendamento. Porém comparando as duas definições nota-se que não são em nada semelhantes, pelo que o melhor foi optar por outra estratégia de tradução que passa pela divisão da palavra e a procura individual de cada termo.

Neste caso o tradutor pode optar por duas técnicas de tradução: a literal ou a funcional. A tradução literal, tal como a palavra indica, baseia-se na tradução direta da palavra, ou seja, dividindo da palavra em *Grund* e *Miete* traduzindo literalmente o resultado é renda base.

Já na tradução funcional o tradutor pode optar por fazer uma tradução com base na função do termo, por outras palavras, um termo que não tenha um equivalente considerado fiável na língua de chegada pode ser alvo de uma tradução de acordo com a função que desempenha na realidade em causa.

Nesta situação o tradutor opta pela solução que acha que vai ao encontro do melhor equivalente. Neste caso a tradução literal foi a opção escolhida. Por conseguinte, baseado na divisão do termo e na respetiva definição alemã, *Grundmiete* foi traduzido como *renda base*, porém como na língua de chegada *renda base* não é usado com a mesma finalidade, a tradução do termo será literal, mas será acompanhada com uma nota de rodapé com a definição do termo.

Kündigung

Um dos termos mais comuns nos contratos de arrendamentos alemães é *Kündigung*. Pesquisando apenas pelo equivalente em português na Infopédia os resultados apresentados foram os seguintes: *despedimento* e *demissão*, no entanto estes resultados não são apropriados ao contexto de contrato de arrendamento porque despedimento e demissão estão relacionados com a forma de cessação de contratos de trabalho e não de contratos de arrendamento. Já no IATE os resultados obtidos apontam na sua maioria para os termos *denúncia* e *cessação*. Como existem várias opções foi iniciada uma pesquisa por definições de cada um para assim saber qual destes é o equivalente adaptado ao contexto.

Pesquisando em outros modelos de contratos de arrendamento alemães é possível ver que o termo *Kündigung* é o termo usado para mencionar a cessação de qualquer tipo de contrato.

Com isto, o próximo passo foi a pesquisa em português do documento relativo ao NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano português) pelas formas de cessação dos contratos de arrendamento em Portugal para saber se, à semelhança do que acontece na Alemanha, o termo *rescisão* é o termo usado com o mesmo sentido em Portugal.

De acordo com o NRAU, mais propriamente, o Artigo 1070.º intitulado *Formas de cessação* que diz: *O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.* Como existem em Portugal vários termos para referenciar a cessação de um contrato, não se verifica a utilização do termo *rescisão*, tendo sido necessária uma nova pesquisados termos relativos à cessação dos contratos de arrendamento.

Na página do jornal Público, mais propriamente na página do consultório de justiça, encontra-se a seguinte explicação: *Diferente da denúncia, em que não é invocado um motivo concreto, é a resolução do contrato, vulgarmente denominada rescisão, que não necessita de prazo.* Já no Ciberdúvidas da Língua Portuguesa a diferença entre *rescisão* e *denúncia* reside no seguinte: *Rescisão: há rescisão quando a cessação é comunicada por um dos contraentes com base em justa causa (por via de regra, fato imputável culposamente à contraparte). Denúncia: há denúncia, geralmente comunicada com determinado pré-aviso, quando a cessação visa impedir a renovação do contrato por um novo período estipulado como subsequente ao período contratual em vigor.*

No dicionário jurídico de Ana Prata (2004: 463), o termo *denúncia* diz respeito à forma de cessação de contratos, na qual esta tem de ser feita através de uma comunicação com pré-aviso da vontade de uma das partes em não querer continuar com o contrato, e, em virtude da boa-fé, o denunciante deve anunciar a denúncia dentro dos prazos estabelecidos por lei.

Procurando por *rescisão* neste mesmo dicionário não foram encontrados resultados, contudo foram encontrados resultados para *resolução* do arrendamento. De acordo com o que se diz no dicionário, dá-se o nome de *resolução* do arrendamento quando quer o senhorio quer o inquilino decidem pôr fim ao contrato com base no incumprimento da outra parte. O incumprimento dá-se quando se verifica, por exemplo, que o senhorio priva o inquilino do gozo de algo que havia sido

acordado no contrato de arrendamento. Já o senhorio pode resolver o contrato quando se dê o incumprimento do acordado no contrato. Alguns exemplos desse incumprimento são: o não pagamento da renda, a utilização do prédio para hospedagem quando esse não foi o fim do arrendamento, o subarrendamento não autorizado, entre outros. Posto isto, é necessário agora consultar os textos de partida para entender o contexto e se as cláusulas de cessação destes se referem a denúncias ou resoluções.

No texto de partida 1 (anexo A) aparece apenas o termo alemão *Kündigung*, ou seja, não tem à partida nenhum indicativo que ajude a descobrir se se trata de *denúncia* ou *resolução*. Resta então atender ao contexto em que o termo é usado. Lendo a cláusula, esta remete para o artigo §§ 573 ff BGB (Código Civil Alemão) que se intitula *Ordentliche Kündigung des Vermieters*, que, de acordo com a alínea 1, se refere à cessação do contrato de arrendamento com base no interesse legítimo do senhorio de cessar o contrato de arrendamento.

Um dos motivos para os quais o senhorio pode desejar cessar o contrato pode ser, por exemplo, o caso de este precisar das instalações quer para si ou para familiares ou amigos.

Ora, este é um indicador de que neste caso o termo *Kündigung* se refere à *denúncia com aviso prévio* do contrato de arrendamento, ou seja, a denúncia que acontece dentro dos prazos estipulados pela lei alemã para a apresentação da mesma por parte do lesado.

No texto de partida 2 (Anexo C), no que toca à cessação do contrato o termo *Kündigung* aparece em dois parágrafos, um acompanhado pelo adjetivo *ordentlich* no outro acompanhado pelo adjetivo *fristlos*. Aproveitando a solução do texto de partida 1 (Anexo A), *ordentliche Kündigung* será traduzido como denúncia com aviso prévio.

Já no caso de *fristlose Kündigung* foi traduzido como *resolução do arrendamento sem aviso prévio*, uma vez que a *fristlos* significa *sem aviso prévio* se refere à cessação do contrato de arrendamento por incumprimento apresentada pela parte lesada. Quando este caso acontece dá-se o nome *resolução* e não *denúncia*, tendo em conta o que se verificou no dicionário jurídico.

Schönheitsreparaturen

Dois termos que levantaram grandes dificuldades de tradução foram *Schönheitsreparaturen* e *Restarbeiten*. Estas dificuldades surgiram devido à falta de resultados nos dicionários bilingues online procurados, como por exemplo, a Infopédia e o IATE. Sendo assim, foi necessário alargar a pesquisa para mais dicionários e documentos.

Pesquisando o termo no seu todo, o primeiro dicionário consultado foi o *dict.cc*, para o qual não se obteve resultados de alemão para português, mas sim de alemão para inglês e aí foram obtidos dois resultados: *decorative repairs* e *aesthetic repairs*. Através de *decorative repairs* já foi possível ter um ponto de partida para encontrar um equivalente mais próximo do contexto, isto porque o termo *Schönheitsreparaturen* se refere a obras em janelas, persianas, pintura, portas, etc. que o inquilino pode fazer de forma a melhorar a qualidade de vida, ou, melhor dizendo, de arranjar a habitação de acordo com o seu gosto para se sentir mais confortável no objeto arrendado. Esta descrição das obras vai ao encontro do termo *obras decorativas*, que, por sua vez, está de acordo com o resultado inglês *decorative*. Com esta pesquisa, o termo poderia ser traduzido como *reparações decorativas*, mas alargando a pesquisa no já mencionado *Portal da Habitação* foram encontrados termos como *remodelação* ou *restauro* quando o contexto se refere a obras numa habitação.

Além disso em português é mais comum o uso da expressão *remodelar uma casa* e não *reparar uma casa*, pois o verbo *reparar* em português é mais usado para o arranjo de instrumentos, máquinas ou partes da casa em mau estado.

Atendendo a estes pontos, a tradução final resultou na adaptação cultural das palavras sendo o equivalente encontrado para *Schönheitsreparaturen* *remodelações estéticas* no lugar de *reparações decorativas*.

Restarbeiten

O termo *Restarbeiten* foi um termo de elevado grau de dificuldade de pesquisa, sendo que, salvo o *Linguee*, não foram encontrados equivalentes em nenhum dicionário bilingue.

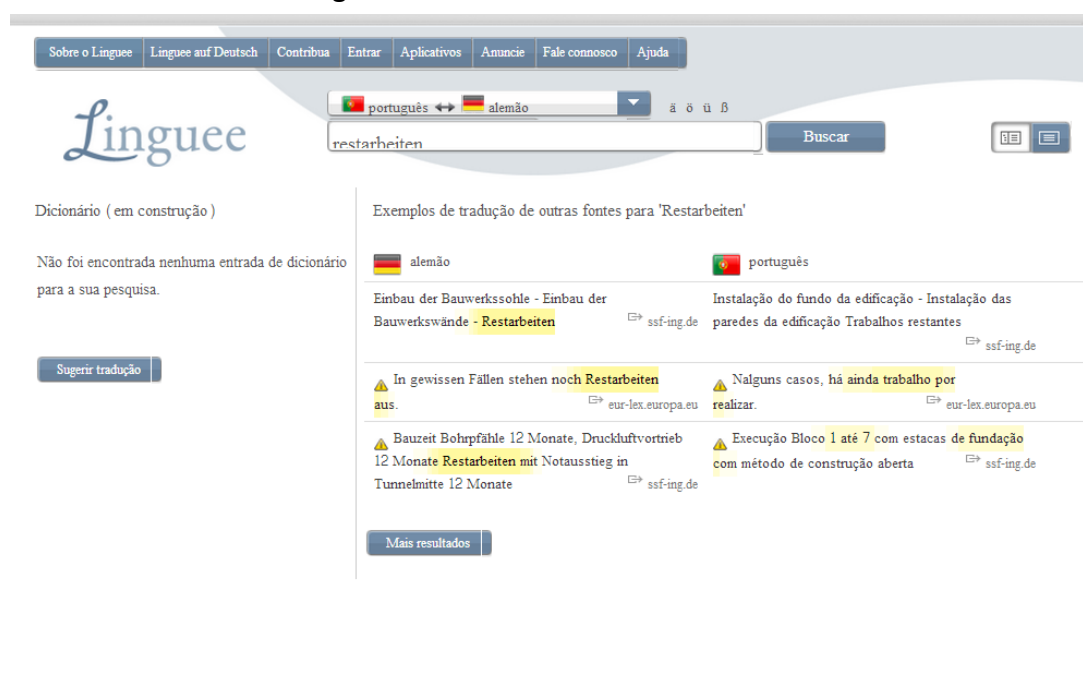


Imagem 4 - Resultados no *Linguee*

Dos três resultados encontrados apenas um é de fonte já anteriormente referida, o *Eur-lex*. Abrindo o URL do documento alemão e pesquisando pelo termo, vê-se que este é usado apenas por uma vez no seguinte segmento: *In gewissen Fällen stehen noch Restarbeiten aus*. A tradução correspondente em português é: *Em alguns casos, há ainda trabalhos por realizar*. No entanto quando se pesquisa qual o tema do documento percebe-se que este é sobre as infraestruturas da União Europeia e não tem qualquer ligação com os contratos de arrendamento, por este motivo este exemplo não deve ser considerado válido no contexto jurídico.

Talvez o facto de este termo não aparecer em qualquer dicionário bilingue tenha que ver com o facto de ser uma palavra composta, constituída pelo substantivo *Rest* e o pelo substantivo *Arbeit* que significa trabalho.

A tradução do substantivo *Arbeit* não levantou qualquer problema pois é facilmente encontrado o equivalente *trabalho*. Já o substantivo *Rest*, segundo a Infopédia, significa *resto* ou *sobra*.

Assim juntando os substantivos *Reste Arbeit*, obtém-se algo como *restos de trabalho*, que resultou na tradução final *trabalhos restantes*, mas atentando aos segmentos restantes terá de ser substituído por *a realizar*, pois são trabalhos que podem ainda não terem sido levados a cabo.

O segmento original é: *Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist*.

Considerando os resultados encontrados, a tradução final do segmento foi a seguinte: *No caso de serem levados a cabo trabalhos a realizar por parte do senhorio no objeto arrendado, o senhorio não pode negar a entrega do objeto ao inquilino, desde que a utilização do objeto para habitação não seja especialmente afetada*.

Wertstellung

Um outro termo que levantou algumas dúvidas de tradução foi *Wertstellung*, que se encontra no parágrafo 3 do texto de partida 1 (Anexo A). A frase original é a seguinte: *Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.*

Primeiramente, sem levar a cabo nenhum tipo de pesquisa, foi feito um esboço da tradução: Um ponto decisivo é a *data do valor* na conta do senhorio, não o dia do envio.

Um dos termos que causou problemas de tradução foi o termo *Wertstellung*, não pela dificuldade em encontrar um equivalente na língua de chegada, *data do valor*, mas sim para saber o que era a *data do valor* e se este era o termo correto na cultura portuguesa, nomeadamente nos contratos de arrendamento, para o tradutor poder decidir se realmente o resultado encontrado é válido ou não.

No dicionário jurídico de F. Silveira Ramos verifica-se o resultado: *data do valor*. No dicionário IATE (Imagem 5) também aparece *data de valor*.



InterActive Terminology for Europe

português (pt)

[Ecrã de pesquisa](#) [Ajuda](#)

Wertstellung

Pesquisar

de > pt (domínio: Qualquer domínio, tipo de pesquisa: Tudo)

Resultado 1- 2 de 2 para Wertstellung

FINANÇAS [EP]		Entrada completa
DE	Abrechnung	★★★★★
DE	Wertstellung	★★★★★
PT	liquidação	★★★★★

FINANÇAS, Contabilidade [COM]		Entrada completa
DE	Tag der Wertstellung	★★★★★
PT	data de valor	★★★★★

Imagem 5 - Resultados no IATE

A partir destes resultados já é possível ter um ponto de partida para saber se *data de valor* é o equivalente mais adequado na língua de chegada. Tendo em conta a existência do equivalente em português, o próximo passo foi a pesquisa no motor de busca *Google* por *data do valor* para descobrir se existia ou não uma definição na mesma língua e se esta corresponde ao contexto procurado.



Imagem 6 - Resultados pesquisa *Google*

O primeiro resultado que aparece é a página de *Defesa do Consumidor* portuguesa, mais conhecida por *Deco*. Esta é a entidade que defende os interesses dos consumidores portugueses. De acordo com a *Deco* existe o termo *data-valor*, que em Portugal é usado em dois contextos podendo neste caso ter outro equivalente.

Segundo a *Deco* a *data do valor* é, neste contexto, a data que o banco considera para a contagem de juros numa conta a prazo. Existe ainda a *data de movimento* que corresponde à data em que o cliente realiza a operação. Ora, neste caso, como se trata da tradução de um contrato de arrendamento esta diferenciação pode ser importante, uma vez que o contexto em causa é o pagamento do valor da renda através de transferência bancária (*überweisen*). O importante neste caso é que

o valor esteja disponível na data acordada numa cláusula específica do contrato e não que a transferência seja efetuada até essa mesma data. A diferença reside no facto de o montante poder apenas ficar disponível alguns dias após a transferência, o que seria uma falha para com o acordado com o senhorio.

Resumindo, a *data do valor* é, neste contexto, a data em que o banco considera que o dinheiro esteja na conta. Essa frase é habitual nos contratos de arrendamento alemães, mas não nos contratos portugueses. Em Portugal é mais comum que o pagamento da renda seja efetuado por transferência bancária e, se o inquilino entregar ao senhorio o comprovativo da operação, o pagamento considera-se feito. Contudo, nada impede que haja uma cláusula desse tipo, para assegurar que o pagamento entra na conta do senhorio no dia em que a renda tem de ser paga e não dois dias depois (caso seja uma transferência interbancária). Ora o tradutor deve deixar bem claras estas diferenças na tradução, para que se evite de antemão que o cliente saia prejudicado, por não saber que existem diferenças entre a Alemanha e Portugal. Neste Projeto essa explicação foi sinalizada com uma nota de rodapé na página onde o termo é utilizado.

Mietsicherheit/ Kaution

A cláusula 5 do contrato de arrendamento (Anexo A) necessitou de atenção e pesquisa. Tudo isto se deve ao termo *Mietsicherheit*, pois no texto de partida este termo é seguido por um outro termo, *Kaution*. Isto gerou dúvidas uma vez que, traduzindo literalmente, *Mietsicherheit* tem equivalente em português de *garantia sobre a renda* e *Kaution* tem como equivalente *caução*. O segmento do texto de partida é o seguinte:

§5 Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kaution) in Höhe von EURzu leisten.

Fazendo uma pesquisa mais abrangente, entende-se que esta é uma situação comum na língua alemã em que se encontra no texto de partida um segmento em que é dado um termo vulgar de origem germânica, *Mietsicherheit*, e em paralelo com o nome erudito de origem latina *cautio*, *Kaution*. A questão aqui é que o termo *Mietsicherheit* é do conhecimento geral dos alemães mas o termo *Kaution* é apenas conhecido por especialistas em linguagem jurídica alemã. Foi assim necessário descobrir a razão pela qual são usados dois termos para dizer a mesma coisa.

Para tentar responder a esta questão, o primeiro passo foi levar a cabo uma pesquisa em alemão, nomeadamente numa página inteiramente alemã com o nome de Rechtswörterbuch, onde se encontra muita legislação alemã e consequentes definições de termos que constam na legislação.

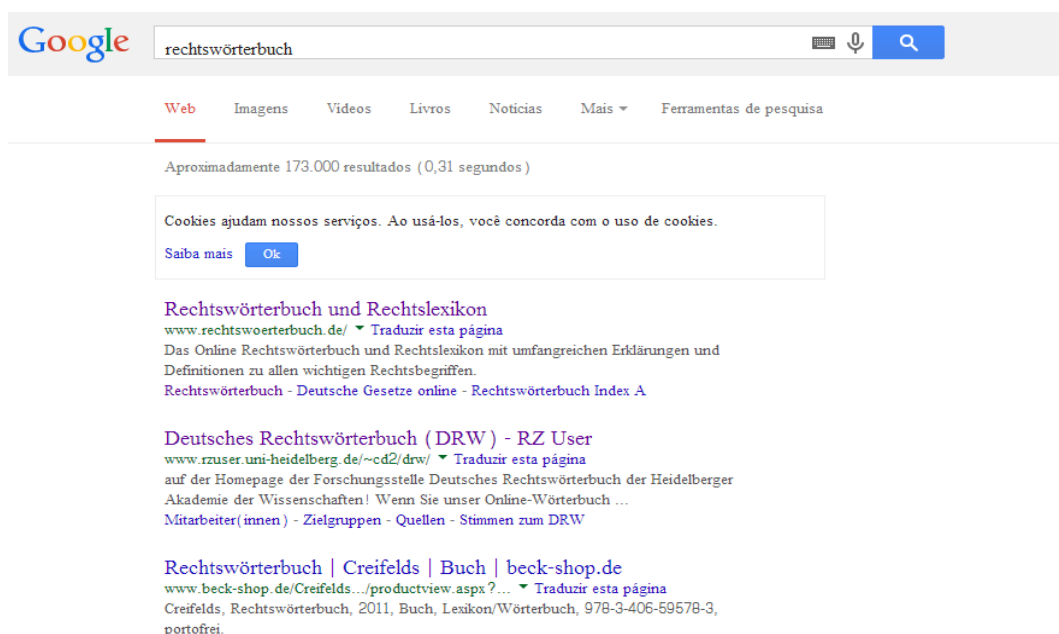


Imagem 7 – Resultados de pesquisa no *google.de*

Este dicionário jurídico alemão revelou-se uma grande ajuda para este problema. Através deste foi possível obter uma definição para *Mietsicherheit* e para *Kaution*, definições essas que estão baseadas na legislação do país.

Começando por *Mietsicherheit* que consta do artigo § 566^a do Código Civil Alemão, a definição é:

“Mietsicherheit - Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.”

Pesquisando por *Kaution* na mesma página obtém-se um resultado que remete para a pesquisa através de *Mietkaution*.

“Die Zahlung einer Mietkaution ist gesetzlich nicht geregelt. Eine Mietkaution kann der Vermieter nur aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung von Mieter verlangen.

Sofern eine Mietkaution vertraglich vereinbart wurde, enthält § 551 BGB zwingende Regelungen für die Ausgestaltung der Vereinbarung im Mietvertrag. Danach darf die Sicherheitsleistung (Kaution) höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne ausgewiesenen Betriebskosten betragen. Maßgeblich ist die jeweils vertraglich vereinbarte Miete. Mietminderungen wegen behebbarer Mängel bleiben dabei außer Betracht.”

Traduzindo para português: O pagamento de uma caução não é regulamentada por lei. O senhorio só pode exigir uma caução se esta for acordada e registada no contrato de arrendamento. Caso este acordo se verifique, passa a ser regido de acordo com o artigo § 551 BGB (Código Civil Alemão) que contém regras obrigatórias para a elaboração do acordo no contrato de arrendamento. A partir daí, a caução não pode exceder três vezes os valores atribuíveis a um mês de renda, sem

custos operacionais. As reduções da renda devido a falhas corrigíveis permanecem fora de consideração.

Depois desta pesquisa é possível perceber que tal como foi referido anteriormente, ambos os termos têm o mesmo sentido e são no fundo uma garantia que o senhorio pode ou não exigir ao inquilino como forma de proteger as partes. Sendo assim o problema é linguístico, relacionado com a etimologia do termo.

Aqui também o público-alvo pode ter alguma influência. Como se trata de um modelo, o autor apresenta as duas formas para que assim o público-alvo alemão, especialista ou não, consiga entender de que se trata. Sucede que em português, este termo é conhecido apenas como *caução* e é do conhecimento do público em geral.

Assim sendo, ao traduzir, de forma a evitar redundância na língua de chegada o melhor foi omitir o termo *Mietsicherheit* e usar apenas a expressão latina, *caução*, pois parte-se do princípio de que de uma forma geral o público-alvo português entende o seu significado. O resultado final é o seguinte:

§5 Caução sobre a renda

No início do contrato o inquilino é obrigado a constituir ao senhorio uma caução sobre a renda no valor de EUR.

Messgeräten

Outro termo que trouxe alguma dificuldade foi *Messgeräten*. Esta dificuldade não surgiu devido à falta de resultados de equivalente, mas sim por questões culturais. Ao pesquisar em dicionários bilingues tais como a Infopédia, o dict.cc e o IATE, os resultados remetem, na maior parte dos casos, para *instrumentos de medição*. Atendendo ao contexto - *die Ablesung von Messgeräten*- a tradução

poderia resultar em *a leitura de instrumentos de medição*. Contudo, neste caso *instrumentos de medição* parecem ser *contadores*, que, em Portugal, é o nome que se dá aos objetos que fazem a contagem da quantidade de energia ou de água gasta numa habitação.

Na tentativa de encontrar mais e diferentes equivalentes foi usado o Linguee, sendo que nesse dicionário foram apresentados vários resultados, no entanto *instrumentos de medição* continua a ser a opção com mais resultados. Tendo em consideração as fontes apresentadas em cada segmento, o *Eur-lex* foi a fonte com mais resultados.

Continuando a pesquisa na mesma página do Linguee, foi possível encontrar um resultado diferente para o termo, que foi *contador*, tendo esta tradução sido retirada de um documento do *Eur-lex*. No entanto, ao pesquisar por *contador* num dicionário bilingue português-alemão da Porto Editora, é possível perceber que em alemão o equivalente para *contador* é *Zähler*, todavia este não é o único resultado para *contador*. Este dicionário indica que na Alemanha o *contador da água* é *Wasseruhr*, o da *eletricidade* é *Stromzähler* e o do *gás* é *Gasuhr*.

Através destes resultados talvez se possa concluir que num documento alemão quando se encontra o termo *Messgeräte*, este é um hiperónimo e abrange o conjunto de contadores de água, luz e gás. Assim torna-se mais simples de referenciar os contadores em vez de descrevê-los um a um. O passo seguinte é decidir se se deve traduzir *Messgeräte* literalmente ou se se faz uma adaptação para contadores já que em Portugal não existe diferenciação entre *contadores*.

Na tentativa de encontrar o melhor equivalente, o próximo ponto a ter em consideração foi o público-alvo das traduções. Como mencionado no subcapítulo relativo ao público-alvo, as traduções são uma forma de tornar os textos de partida compreensíveis para quem não tem conhecimentos linguísticos e/ou culturais para os compreender. Este é um desses casos. Apesar de na Alemanha existir a diferenciação

entre contadores de água, luz, etc., em Portugal essa diferenciação não existe e por esse motivo a tradução de *Messgerräten* por instrumentos de medição pode não ser entendida pelo público. Por conseguinte, a solução encontrada foi a adaptação do termo para a cultura portuguesa e traduzir o termo como *contadores*.

Mietaufhebung

O termo *Mietaufhebungsvertrag* presente no parágrafo 13 do texto de partida 1 (Anexo A) levantou alguma dificuldade de pesquisa e consequente tradução para português devido ao facto de não ter sido possível encontrar uma tradução equivalente num dicionário bilingue ou em outras páginas da internet.

Na Infopédia apenas se encontraram resultados quando se procurou por *Aufhebungsvertrag*, que tem como equivalente *acordo de rescisão* na língua portuguesa, que é semelhante a *Kündigungsvertrag*, ou seja, *contrato de rescisão*. No dicionário jurídico de F. Silveira Ramos, se a procura for feita por *Mietaufhebung*, não são encontrados resultados, contudo ao dividir a palavra e pesquisar por *Aufhebung* encontram-se vários resultados como, por exemplo, *abolição*, *revogação*, *anulação* e *resolução*. Ainda na mesma página encontra-se também o termo *Aufhebungsvertrag* que significa *contrato resolutório*.

Na procura por páginas alemãs no motor de busca Google.de foram obtidos bastantes resultados com definições do termo. Numa das páginas em alemão consultadas, a *Mietrechtslexikon*, foi encontrada a seguinte definição:

Durch den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages kann ein Mietverhältnis einvernehmlich zwischen Mieter und Vermieter beendet werden. Häufig werden finanzielle Zuwendungen oder Abfindungen für einen Interessenausgleich vereinbart. Es gibt keine gesetzlichen Formvorschriften für den Mietaufhebungsvertrag. Daher

kann ein solcher Vertrag prinzipiell auch mündlich oder durch "konkludendes Handeln" geschlossen werden.

Depois de traduzido para português entende-se, de uma forma resumida, que *(Miet-)Aufhebungsvertrag* é um contrato realizado entre o senhorio e o inquilino em que estes acordam e celebram, a par do contrato de arrendamento, um contrato de rescisão no qual fica decidida a data de rescisão do contrato principal.

Esta definição pode causar dúvidas, uma vez que no fundo se está a falar de um *Kündigungsvertrag*, ou seja, de um *contrato de rescisão*. Mas então qual será a diferença entre *Mietaufhebungsvertrag* e *Kündigungsvertrag*? Para encontrar uma resposta foi necessário alargar a pesquisa em busca de mais informações. Em pesquisas por páginas da Internet em alemão, foi encontrada uma definição na página *immobilienscout24.de*:

Mietaufhebungsvertrag: Alternative zur Kündigung

So einigen Sie sich mit Ihrem Vermieter

Wenn Mieter und Vermieter sich einig sind, können sie ihr Mietverhältnis vorzeitig beenden. Der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages ist freiwillig – der andere Vertragspartner muss ihm nicht zustimmen.

Traduzindo, um *Mietaufhebungsvertrag* é um *contrato de rescisão*, mas funciona como um contrato alternativo à rescisão. Passa-se a explicar. Tal como já foi dito, *Mietaufhebungsvertrag* é um contrato assinado pelo senhorio e pelo inquilino em que estes celebram de livre vontade, para além do contrato de arrendamento um outro contrato que, neste caso, diz respeito à data de rescisão do contrato no qual este chega ao fim. É um contrato bilateral que se relaciona com o original e permite contornar a questão dos prazos mediante acordo de vontades entre as partes.

Já, *Kündigung*, em português, *rescisão*, é um negócio jurídico unilateral, já previsto no contrato de arrendamento e tem em conta a data estabelecida para regularizar os prazos que os outorgantes têm de cumprir caso a sua vontade seja a rescisão.

Através destas informações é possível concluir que, no fundo, *Aufhebungsvertrag* é uma alternativa à rescisão. Por outras palavras, um *contrato de rescisão* é apresentado ou pelo senhorio ou pelo inquilino e é automaticamente executado, ou seja, não necessita de uma aceitação expressa por parte de quem o recebe. Já um *acordo de rescisão* onde tem expressa a data de rescisão foi previamente acordado e aceite por ambos os outorgantes e por isso entra em vigor sem levantar problemas. Esta é a diferença entre um contrato de rescisão – *Kündigungsvertrag* - e um *acordo de rescisão* - *Aufhebungsvertrag*.

Após esta pesquisa conclui-se que *Mietaufhebungsvertrag* é um *acordo de rescisão*, contudo falta ter em atenção um pormenor. Anteriormente o termo *Kündigung* foi traduzido como *denúncia*, pois em Portugal é equivalente que melhor se adequa à cultura jurídica portuguesa, pelo que o melhor será manter essa consistência e adaptar *rescisão* para *denúncia*.

Assim, na tradução final a tradução usada como equivalente para *Mietaufhebungsvertrag* foi *acordo de denúncia do contrato arrendamento*, pois apesar de serem ambos contratos relativos ao fim do contrato, a verdade é que têm as suas diferenças e é importante que o tradutor faça a diferenciação para evitar a confusão entre *Kündigungsvertrag* e *Mietaufhebungsvertrag*.

Wohngemeinschaft

O termo *Wohngemeinschaft* também trouxe alguma dificuldade, não devido a falta de equivalente em português, mas por questões culturais. A primeira pesquisa realizada foi por uma definição na língua de partida. Segundo o dicionário *duden.de* a definição de *Wohngemeinschaft* é a seguinte: *Gruppe von Personen, die als Gemeinschaft (mit gemeinsamen Haushalt) ein Haus oder reine Wohnung bewohnen*. O passo seguinte passou pela pesquisa de um equivalente português que fosse ao encontro da definição alemã.

Na Infopédia são dadas duas opções de tradução: *habitação partilhada* e *república*, esta última caso de se trate de uma residência para estudantes. Acontece que o texto de partida 2 (Anexo C) não refere se o contrato se refere a uma casa habitada ou por estudantes ou não e, logo por aí, o tradutor não deve assumir que *Wohngemeinschaft* se refere ao arrendamento da habitação a estudantes e, por este motivo, neste projeto a forma de contornar esta questão foi a tradução como *habitação partilhada* e não *república*.

No entanto, este não é o único motivo pelo qual o tradutor não deve traduzir *Wohngemeinschaft* por *república*. Em Portugal, quando se utiliza o termo *república*, este remete automaticamente para uma casa ou apartamento que é partilhada por estudantes universitários de Coimbra. É certo que também existem casas ou apartamentos partilhados nas restantes cidades universitárias do país que não são conhecidas como repúblicas, mas como casas partilhadas por estudantes, pois na cultura portuguesa, ao contrário do que acontece na Alemanha, não existe um termo específico que caracterize essas habitações.

Por conseguinte, para a tradução deste termo, o tradutor deve sempre verificar o texto de partida para saber se o termo se refere a uma residência partilhada para estudantes ou se é uma residência partilhada por outro tipo de pessoas, pois assim é mais simples saber como traduzir. Quando o texto não tem

indicações, o tradutor opta por aquela que acha que vai mais ao encontro do contrato em causa. No caso deste Projeto, *Wohngemeinschaft* foi traduzido por habitação partilhada.

5.2 Fraseologia

Para além da imensa e complexa terminologia, os contratos alemães são redigidos com uma fraseologia complexa, algo que em português não acontece com muita frequência. As frases bastante longas dos textos de partida obrigam muitas vezes a relê-las mais do que uma vez e até mesmo dividi-las para tornar mais fácil a compreensão. De seguida serão apresentadas as dificuldades e as estratégias usadas para as solucionar.

zustande kommen

Vejamos o exemplo seguinte do texto de partida 1 (Anexo A) para uma melhor compreensão: *Zwischen....kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande.*

Traduzindo literalmente esta expressão o resultado seria algo como: *entre ... realiza-se o seguinte contrato de arrendamento de apartamento.* Porém existe uma particularidade nesta frase que será analisada e explicada de seguida.

O verbo *kommen* que habitualmente significa e se traduz como *vir* tem outro significado quando usado com o advérbio *zustande*. Posto isto, a expressão *zustande kommen* significa *realizar-se* ou *ter origem*, que faz mais sentido neste contexto dos contratos. Mas há ainda outro pormenor. É que em português os verbos *realizar* e *efetuar* não são muito comuns na linguagem contratual. O verbo mais utilizado neste

domínio é *celebrar*, ou seja, em Portugal é mais comum usar-se a expressão *celebrar um contrato* e não *realizar um contrato*. A tradução passa assim a adaptar-se ao estilo português: *celebram entre si o seguinte contrato para habitação*.

Depois há ainda mais uma questão sintática que diz respeito à quebra da frase no texto de partida que faz com que o tradutor tenha de ter em atenção a forma como inicia o contrato, ou seja, manter a estrutura do texto de partida e começar com uma preposição seguida das informações e verbo (*Entre...é celebrado o seguinte contrato*) ou eliminar a preposição e começar com as informações dos outorgantes e de seguida o verbo (*Nome senhorio...e nome inquilino celebram o seguinte o contrato*). Neste caso existem na língua de chegada duas opções e ambas estão corretas, pelo que fica ao critério do tradutor escolher como proceder.

Desta feita, como ambas as possibilidades são aceites, foi escolhida a opção de manter a estrutura do texto original apenas por uma questão de coerência entre documentos. Sendo assim o resultado final é o seguinte:

Entre

Nome

Morada

Tel

- *Senhorio* -

Nome

Morada

Tel

- *Inquilino* -

é celebrado o seguinte contrato para habitação.

5.3 Sintaxe

A sintaxe foi um dos aspetos que necessitou de atenção para a tradução dos modelos de contrato. Se o tradutor não atentar às diferenças sintáticas no decorrer das traduções, estas podem levar não só à má interpretação da frase por parte do tradutor como também a uma tradução com pouco sentido. Os exemplos que mais dúvidas levantaram na tradução são apresentados de seguida.

Orações condicionais não introduzidas por conjunção

A nível da sintaxe uma frase que levantou problemas de interpretação foi encontrada no texto de partida 1 - Anexo A, §6 Zustand der Mieträume:

Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist.

De acordo com o artigo de Alegre (2011), esta frase é um exemplo característico da língua alemã devido à sua estrutura. A frase está construída de forma semelhante a uma interrogação, mas não funciona como tal. Na verdade, não é possível construir uma frase semelhante na língua portuguesa e por isso, este tipo de construção frásica pode causar problemas de interpretação e de consequente tradução.

Por outras palavras, esta frase é uma oração não introduzida por conjunção. Este tipo de orações podem mesmo levar a más interpretações por parte do tradutor e requerem por isso muito cuidado na tradução. Ao deparar-se com uma situação

destas, o tradutor deve sempre tentar encontrar uma melhor situação para manter o valor semântico da frase.

Ao observar a oração verifica-se que esta se inicia com um verbo modal, *sollen*, na vez de uma conjunção. A presença de verbos modais pode ser um indício deste tipo de orações. Os verbos *sollen* e *mögen* são dos mais comuns, sendo que *sollen* é empregue nas orações condicionais e *mögen* nas orações concessivas. O verbo *sollen* é neste caso utilizado na forma do *Präteritum* (pretérito) e indica uma hipótese.

Ao analisar o restante da frase entende-se que se trata de uma situação em que poderão ter de ser realizadas obras na habitação arrendada que podem ou não afetar a ida do inquilino para a habitação.

Posto isto, ao traduzir para português o melhor é iniciar a frase com uma forma que indique isso mesmo, uma hipótese, e que esta faça com que tradução portuguesa passe a ideia da possibilidade de algo acontecer ou vir a acontecer aquando da celebração do contrato de arrendamento, como por exemplo obras na habitação. O resultado final utilizado nesta tradução é apresentada a seguir:

No caso de serem levados a cabo trabalhos a realizar por parte do senhorio no objeto arrendado, o senhorio não pode negar a entrega do objeto ao inquilino, desde que a utilização do objeto para habitação não seja especialmente afetada.

Grupos nominais expandidos

Os grupos nominais expandidos são uma forma de condensar numa frase uma grande quantidade de informação no espaço que medeia entre o artigo e o nome. O grupo nominal tem como núcleo um nome. O nome e o respetivo artigo constroem uma moldura nominal que possibilita a adição de informações entre o artigo e o nome. (Herget e Alegre, 2014)

À semelhança das orações condicionais não introduzidas por conjunção, os grupos nominais expandidos são uma característica da língua alemã escrita e são também dos problemas mais comuns na tradução de um texto alemão. Estes grupos tornam-se um problema quando as informações adicionadas entre o artigo e o nome são demasiado extensas, tornando as frases longas e confusas, podendo até induzir o tradutor em erro, caso este não identifique o artigo e o nome correspondente da forma correta. A frase seguinte é um exemplo deste caso:

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die bei Abschluss des Mietvertrages dem Mieter übergebene Hausordnung (Anlage 2) zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags wird.

Uma das formas de identificar um grupo nominal é através da ausência de um nome logo a seguir ao seu artigo, pois o que acontece é que o nome surge apenas após as informações adicionais. Assim, o melhor a fazer é voltar a ler a frase saltando toda a informação intermédia, procurando assim o nome correspondente ao artigo inicialmente encontrado, e rescrever a frase para que o resultado seja compreensível na língua de chegada. Para este caso a solução encontrada foi:

Os outorgantes estão de acordo entre si de que na celebração do contrato, o regulamento da casa (Anexo 2) será parte essencial do contrato.

Nestes casos deve-se ainda ter atenção redobrada na utilização do artigo *die*, pois este é polissémico, ou seja, é empregue como artigo feminino ou como artigo que indica a forma do plural na língua alemã.

6. Abreviaturas e siglas

Para além do uso de uma terminologia própria, uma outra característica deste tipo de textos é o uso de abreviaturas ou siglas, que pode ser encarada como uma forma de poupar tempo de escrita. No entanto estas podem não facilitar o trabalho na perspectiva do tradutor. Quando o tradutor se depara com abreviaturas ou siglas, é este quem decide se as deve, ou não, traduzir. Sendo assim, o tradutor terá de escolher de forma consciente uma de entre as seguintes hipóteses:

- Tradução literal, caso essa abreviatura exista na língua de chegada, neste caso o português;
- Não traduzir, mas acrescentar uma tradução literal entre parênteses seguida à abreviatura;
- Não traduzir mas criar uma nota de rodapé com a tradução literal e uma explicação.

De acordo com Stolze (2009: 283), os nomes de instituições e abreviaturas são, geralmente, traduzidos literalmente. Contudo, se se atentar a um exemplo do texto de partida 1 (Anexo A), a abreviatura BGB de Bürgerliches Gesetzbuch não poderia ser literalmente traduzida como Código Civil, pois apesar de BGB ser efetivamente o Código Civil alemão, este documento não é igual ao Código Civil português, ou seja, não são o mesmo objeto, pelo que a solução em casos como este é manter a abreviatura original e depois fornecer uma rápida explicação entre parênteses ou em nota de rodapé.

Porém, existe ainda uma outra questão relacionada com a tradução de abreviaturas e siglas. No momento em que o tradutor inicia o trabalho de tradução da abreviatura tem que atentar ao facto de estar a trabalhar com um texto oriundo de um outro país ou de um texto que será válido num outro país. E aqui entra a

importância da cultura, dos costumes e da legislação do país de onde o texto é originário ou destinado.

Tomando o exemplo acima exposto, quando se fala de BGB nos textos de partida (Anexo A e C) o autor está claramente a indicar que o Código Civil a que se refere é o alemão e portanto a legislação que tutela esse mesmo contrato é a alemã e não a portuguesa. Atendendo a este pormenor, quando o contrato é traduzido para uma outra língua, neste caso o português, não pode simplesmente ser traduzido por Código Civil pois em Portugal também existe um Código Civil próprio que em alguns aspetos se diferencia do Código Civil alemão, uma vez que cada país tem um Código moldado conforme a sua legislação, costume e cultura.

Com isto, a estratégia a usar é a de manter a abreviatura BGB e entre parênteses fazer referência que se refere ao Código Civil Alemão.

BLZ

Outra abreviatura que levantou alguns problemas de tradução foi *BLZ*. A questão que aqui se coloca é saber se em português existe algum equivalente para esta ou se será necessário optar por uma adaptação.

Olhando para o contexto em que se insere a abreviatura, entende-se que *BLZ* diz respeito a um número bancário no qual se pode efetuar operações de levantamento ou depósito que em Portugal é conhecido como *NIB*, isto é, Número de Identificação Bancária. Mas como um tradutor deve sempre ter em atenção as diferenças culturais e não tomar tudo como certo, o melhor é realizar algumas pesquisas em dicionários para descobrir se existem diferenças entre *BLZ* e *NIB*.

A primeira pesquisa realizada foi no dicionário jurídico de Ramos, F. Silveira onde foi encontrada a seguinte designação: *BLZ: Bankleitzahl*, número com 8 algarismos relativo ao código indicativo dos institutos financeiros alemães. No

entanto não se encontra nenhum equivalente de tradução o que leva a entender que não existe um equivalente na língua de chegada. O próximo passo é pesquisar o significado de *NIB* e comparar com *BLZ*.

Em Portugal o número usado para operações bancárias é conhecido como *NIB*, este é um número de 21 algarismos que são distribuídos da seguinte forma: nos oito primeiros algarismos estão identificados o Banco e o Balcão; os onze seguintes identificam o número de conta à ordem ajustada com zeros à esquerda; por fim, os dois últimos algarismos são dígitos de controlo.

Estes resultados indicam que *BLZ* e *NIB*, apesar de se tratar de números de identificação através dos quais se podem efetuar operações bancárias, não são bem equivalentes, pois neste caso trata-se de uma tradução de um modelo de contrato alemão a qual pode ser usada para comparação entre o modelo português e o alemão. Esta abreviatura ou termo, quando apresentado por extenso, não poderia ser traduzida literalmente para português devido ao facto de estes números não serem compatíveis, isto é, não se poderia traduzir *BLZ* como *NIB* pois, como referido anteriormente, apesar de terem a mesma finalidade são identificações com um número de dígitos fixo e diferente para cada país, o que leva a uma diferença cultural que, quando traduzida literalmente, não teria coerência ou credibilidade, independentemente do público-alvo para qual o tradutor esteja a traduzir.

Posto isto, nos textos de chegada 1 e 2 (Anexos B e D) manteve-se a abreviatura *BLZ*, tal como nos textos de partida, mas esta é acompanhada pela explicação em rodapé para evitar a não compreensão da abreviatura.

VDE

Não foi difícil encontrar o significado de *VDE*, aliás o dicionário jurídico de Ramos, F. Silveira diz que *VDE* é a abreviatura para *Verband Deutscher Elektrotechniker*, que em português é traduzido para Associação dos eletrotécnicos alemães. Um eletrotécnico é alguém com formação profissional que tem capacidade para executar e operar componentes e equipamentos elétricos ou eletrónicos. Em Portugal não existe nenhuma associação semelhante pelo que, para este projeto, a solução encontrada foi a de manter a abreviatura original e depois em nota de rodapé providenciar uma explicação resumida com a tradução para português.

Conclusão

Este projeto representa o último passo dado para completar os dois anos académicos no Mestrado em Tradução Especializada em Ciências Jurídicas. Porém neste Projeto são também aplicadas técnicas e conhecimentos adquiridos nos três anos de Licenciatura em Tradução.

No decorrer dos anos de Licenciatura foi possível obter saberes em diversas áreas e consequentes géneros textuais como, por exemplo, jornalísticos, jurídicos, turísticos, saúde, publicitários, etc. Trabalhar em variadas áreas é um ponto bastante positivo para qualquer tradutor, todavia se o tradutor se especializa numa área como por exemplo em saúde ou direito esta é uma mais-valia, pois abre mais possibilidades de inserção no mercado de trabalho com uma área na qual tem mais e melhor domínio, quer em termos linguísticos, quer terminológicos.

No que toca à parte mais prática, a tradução dos contratos de arrendamento, a sua concretização dependeu muito das pesquisas realizadas, muitas destas estiveram diretamente relacionadas com a terminologia e legislação características do género textual aqui apresentado. As traduções e as pesquisas levadas a cabo foram o ponto de partida para a criação da base de dados terminologia em anexo que é composta por 129 entradas.

A base de dados foi o grande objetivo deste projeto de mestrado e foi elaborada com a intenção de fornecer aos tradutores e/ou futuros tradutores uma ferramenta de trabalho para que estes poupem tempo de pesquisa, pelo menos no que toca a linguagem específica dos contratos de arrendamento quer na língua alemã quer na língua portuguesa. Para além da poupança de tempo, uma base de dados permite também ao tradutor uma maior consistência linguística e terminológica nos seus projetos de tradução. Para além da pesquisa, também a revisão teve um papel

fundamental no Projeto. A constante revisão dos textos de chegada e restante conteúdo do projeto ajudou a assegurar a consistência entre as traduções dos textos de partida e também entre estes e a base de dados terminológica. Desta forma, foi possível realizar uma melhor tradução.

Este Projeto é um ponto de partida para o tradutor adquirir as bases necessárias para traduzir um contrato de arrendamento de boa qualidade, apesar de ainda existirem muitas diferenças entre os contratos alemães e os portugueses, principalmente no que toca ao conteúdo entre ambos, tal como são retratadas neste projeto. Os contratos alemães são, na sua maioria, extremamente densos e complexos precisamente devido à quantidade de detalhes com que são redigidos. Já os contratos de arrendamento portugueses, salvo exceções, são mais lineares, isto é, são mais diretos ao assunto, logo mais curtos. Ainda assim, este projeto pode ser considerado um primeiro passo para uma especialização nesta área do Direito, que são os contratos, particularmente, os contratos de arrendamento.

A sintaxe, a legislação e a terminologia foram pontos que se revelaram por vezes bastante difíceis de ultrapassar, devido à falta de informação de uma língua para a outra. As grandes diferenças entre a sintaxe da língua germânica e da latina obrigaram a uma constante adaptação da sintaxe alemã para a portuguesa, caso contrário certas frases tornavam-se incompreensíveis para o público-alvo das traduções.

Já a terminologia obrigou em determinados casos ao acréscimo de explicações em notas de rodapé, para assim evitar de antemão a falta de compressão do conteúdo do texto e da terminologia por parte do público-alvo. Esta foi a técnica mais utilizada ao longo deste Projeto.

É principalmente através da terminologia que é possível entender as grandes diferenças entre ambas as línguas. A terminologia alemã apresenta muitas diferenças quando comparada com a terminologia portuguesa e essas diferenças foram o

motivo principal para o grande tempo de pesquisa por páginas na Internet, e em dicionários quer de papel quer online.

Relativamente à base de dados terminológica, esta é bilingue e contém os termos e expressões mais importantes extraídos dos textos traduzidos neste projeto. A base de dados inclui, para além dos termos em alemão e dos respetivos equivalentes em português, dados como campo gramatical, género, número, a definição sempre que necessário, e também quando necessário os contextos em que o termo pode ser utilizado.

Um dos objetivos deste Projeto era de colmatar uma lacuna que existe entre as duas línguas na área jurídica. Através deste projeto esse objetivo foi atingido. Este projeto é um ponto de partida para tentar minimizar a falta de informações entre as línguas, assim como a falta de informações na Internet, mais especificamente em páginas de Portugal.

Espera-se que este Projeto possa ajudar tradutores e futuros tradutores a lidar com a tradução de textos da área do Direito e com a terminologia dos contratos de arrendamento alemães e portugueses.

Bibliografia

Referências bibliográficas

- ALEGRE, Teresa (2011): Orações subordinadas em Alemão e a sua Tradução para Língua Portuguesa. C. Sarmento (Coord.) Diálogos Interculturais. Porto: Editorial, SA., pp. 267-283
- GOUADEC, Daniel (2007): *Translation as a Profession*. Amsterdam: Benjamins
- HERGET, Katrin e ALEGRE, Teresa (2014): Translation Journal
<http://www.translationjournal.net/October-2014/grupos-nominais-expandidos-na-linguagem-medica-alema-e-respetivos-equivalentes-em-portugues.html> 23/11/2014
- NIDA, Eugene (1964): *Toward a Science of Translating*. Netherlands: Brill Archive
- ŠARČEVIĆ, Susan (1997): *A New Approach to Legal Translation*. The Hague, London, Boston: Kluwer Law International
- STOLZE, R. (2009): *Fachübersetzen – Ein Lehrbuch für Theorie und Praxis*. Berlin: Frank & Timme

Dicionários

- PRATA, Ana (2004): Dicionário Jurídico de, Vol. 1, Livraria Almedina
- Porto Editora (2013): Dicionários modernos, Porto Editora
- RAMOS, F. Silveira (1995): Dicionário Jurídico Alemão-Português. Livraria Almedina
- Dict: <http://www.dict.cc/>
- Duden: <http://www.duden.de/>
- IATE: <http://iate.europa.eu/SearchByQueryLoad.do?method=load>
- Infopédia: <http://www.infopedia.pt/>
- Leo: <https://dict.leo.org/>
- Linguee: <http://www.linguee.pt/>

Pauker: http://www.pauker.at/pauker/DE_PT/PT/wb/

Pons: <http://pt.pons.com/tradu%C3%A7%C3%A3o>

Priberam: <http://www.priberam.pt/Produtos/Dicionario.aspx>

Rechtswörterbuch und Rechtslexikon: <http://www.rechtswörterbuch.de/>

Webgrafia da base de dados terminológica:

Dejure.org Rechtsinformationssysteme GmbH: <http://dejure.org/>

Jura Forum: <http://www.juraforum.de/lexikon/betriebskosten>

Mieterschutzbund: <http://www.mieterschutzbund-berlin.de/Sch%C3%B6nheitsreparaturen.html>

Mietrecht – Hilfe: <http://www.mietrecht-hilfe.de/nebenkosten-betriebskosten.html>

Rechtslexikon: <http://www.rechtslexikon-online.de/Nebenkosten.html>

Anexo A – Texto de Partida 1



Mietvertrag

Zwischen

Name.....

Adresse.....

Tel.....

- Vermieter -

und

Name.....

Adresse.....

Tel.....

- Mieter -

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

§1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Hause.....
.....(Adresse) im Stock
(rechts, links, Mitte) gelegene Wohnung (Nr.....) bestehend aus Zimmern, Küche, Diele,
Bad/WC, (Kellerraum, Balkon, Terrasse,). Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca.
Quadratmeter.

Mitvermietet wird der (Tief-)Garagenstellplatz Nr.

§2 Mietzins und Nebenkosten

Die monatliche Grundmiete beträgt EUR

Die Kosten der (Tief-)Garage betragen monatlich EUR

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d.
Betriebskostenverordnung (Betr.KV s. Anlage 1)

Auf diese Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von EUR
zu zahlen.

Insgesamt sind vom Mieter zu bezahlen: EUR

Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/ Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen.

Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.

§3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Kto.Nr.....bei.....

BLZ.....

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

§4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt amund läuft auf unbestimmte Zeit. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§5 Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kaution) in Höhe von EURzu leisten.

Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barbezahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

§6 Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser Zustand ist dem Vermieter bei Übergabe der Mietsache bekannt und wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.

(s. Anlage 3)

Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist.

§7 Schönheitsreparaturen

1. Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- in allen sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre.

Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach § 243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

§8 Instandhaltung der Mietsache

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln.

Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter hat Schäden, für die er eintreten muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

§9 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf.

3. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer als Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters.

§10 Bagatellschäden/Kleinreparaturen

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall 80,- EUR, maximal 320,- EUR zzgl. MwSt. im Jahr, aber nicht mehr als 8% der Jahresmiete (Kalt).

§11 Kündigung

1. Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung. Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.
2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

§13 Personenmehrheit als Vertragspartei

1. Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die einzelnen Mieter aus dem Mietverhältnis berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

§14 Hausordnung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die bei Abschluss des Mietvertrages dem Mieter übergebene Hausordnung (Anlage 2) zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags wird.

§15 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Rückgabe der Mietsache

Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen (s. Anlage3 A)

2. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.

3. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

4. Falls der Mieter bereits die in §7 dieses Vertrages Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt.

Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

5. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§16 Schriftform/Salvatorische Klausel

1. Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

2. Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

§17 Individuelle Vereinbarungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

§18 Anlagen als Vertragsbestandteil

1. BetriebskostenVO (Anlage 1)
2. Hausordnung (Anlage 2)
3. Übergabeprotokolle (Anlage 3 und 3 A)

....., den

.....
Vermieter

.....
Mieter

Anexo B – Texto de Chegada 1



Contrato de arrendamento

Entre

Nome

Morada

Tel

- Senhorio -

Nome

Morada

Tel

- Inquilino -

é celebrado o seguinte contrato para habitação:

§1 Espaços arrendados

O senhorio arrenda ao inquilino para fins habitacionais o apartamento situado n..... (morada) no Andar (direito, esquerdo, centro) (n.º.....) composto por quartos de dormir, cozinha, hall de entrada, quarto de banho com chuveiro/sanita, (cave, varanda, terraço,). A área habitacional/útil abrange cerca de metros quadrados. A renda inclui lugar de estacionamento de garagem (subterrânea) nº

§2 Renda e custos suplementares

A renda base¹ mensal é de EUR

Os custos mensais da garagem (subterrânea) são de EUR

Para além da renda o inquilino terá ainda de suportar os custos de funcionamento conforme definido no Regulamento alemão dos Custos de Funcionamento (BK.KV v. Anexo 1).

Sobre estes custos de funcionamento recai o pagamento antecipado de EUR mensais.

No total o inquilino terá de pagar:EUR

O valor do pagamento antecipado dos custos de funcionamento é calculado anualmente através do senhorio ou administrador. O apuramento das despesas acontece imediatamente logo que o senhorio tenha os documentos necessários relativos à liquidação das contas por parte do senhorio ou do administrador. Se houver aumento dos custos de funcionamento, o senhorio tem direito, tem que ser feito de acordo com as disposições legais e este pode também exigir um aumento correspondente aos pagamentos antecipados.

§3 Pagamento da renda e dos custos suplementares

No início do período de arrendamento a renda e os custos suplementares serão pagos de forma antecipada e mensal, e deverão ser transferidos para a conta bancária do senhorio sem custos adicionais para

conta n.º..... do Banco.....

BLZ²

o mais tardar até ao terceiro dia útil de cada mês.

A data de pagamento é a data do valor³ na conta do senhorio, não o dia da operação.

§4 Duração do arrendamento

O contrato de arrendamento tem início a..... e decorre por período indeterminado. O direito de denúncia deverá ser aplicado de acordo com as disposições gerais.

O aviso de denúncia deverá ser apresentado em formato escrito.

§5 Caução sobre a renda

No início da relação de arrendamento o inquilino é obrigado a constituir uma caução a favor do senhorio sobre a renda no valor de EUR.

Esta pode ser efetuada através de depósito de caderneta de poupança, de depósito bancário ou através de pagamento a pronto/transferência para a conta do senhorio.

¹Grundmiete: renda sem os custos suplementares.

²BLZ abreviatura para Bankleitzahl: código indicativo dos institutos financeiros alemães.

³Wertstellung: data do valor - Na Alemanha a data do valor corresponde ao dia em que dinheiro está disponível na conta do senhorio e não a data em que o inquilino faz a operação.

§6 Estado dos espaços

O senhorio concede ao inquilino o uso do objeto arrendado num determinado estado. Este estado é dado a conhecer através da concessão por parte do senhorio e deverá ser assegurado num Protocolo de transferência, que é parte fundamental do contrato de arrendamento. (v. Anexo 3)

No início do contrato de arrendamento são dados a conhecer ao inquilino os defeitos no objeto de arrendamento reconhecidos no contrato. Será excluída a responsabilidade do senhorio por defeitos iniciais anteriores ao arrendamento.

No caso de serem levados a cabo trabalhos a realizar por parte do senhorio no objeto arrendado, o senhorio não pode negar a entrega do objeto ao inquilino, desde que a utilização do objeto para habitação não seja especialmente afetada.

§7 Remodelações estéticas

1. Durante o tempo de arrendamento cabe ao inquilino assumir os custos relativos a obras de remodelação.

Incluem-se em particular nestas remodelações as pinturas, por ex. forrar as paredes e os tetos assim como as portas interiores e exteriores, a pintura de radiadores e tubos de aquecimento e das janelas e das portas exteriores do lado de dentro.

Em geral, as remodelações são levadas a cabo:

- Em cozinhas, casas de banho com banheira e casas de banho com chuveiro a cada 3 anos
- Nas salas de estar e quartos de dormir, corredores, hall de entrada, salas e lavabos a cada 5 anos
- Em todas as outros espaços a cada 7 anos.

As remodelações, quando necessárias, devem ser de “natureza e qualidades médias” de acordo com o que consta no § 243 do BGB (Código Civil alemão) alemão dependem concretamente da necessidade de renovação, i. é, do estado anterior ou posterior.

§8 Manutenção do objeto de arrendado

1. O inquilino está obrigado a tratar de forma cuidada e limpa o objeto arrendado e os equipamentos e instalações comuns.

Os danos na casa e nos espaços arrendados devem ser imediatamente notificados ao senhorio. O inquilino é responsável por outros danos provocados caso estes tenham sido notificados tardiamente.

2. O inquilino tem que cuidar e limpar de forma regular o objeto arrendado bem como cuidar do seu aquecimento e ventilação, devendo também proteger os espaços interiores do gelo.

O inquilino é responsável por danos que resultem da violação culposa das suas obrigações de proteção, de cuidado e de denúncia dos interesses do senhorio e a obrigação de notificar esses mesmos danos. O inquilino é de igual modo responsável por danos causados pelos seus familiares, sublocatários, trabalhadores, funcionários, operários e demais pessoas que mediante a sua vontade habitem ou visitem a casa.

É da responsabilidade do inquilino notificar de imediato o senhorio caso o inquilino ou alguma das pessoas supra mencionadas causarem danos no objeto arrendado.

O inquilino deve reparar imediatamente os danos pelos quais é responsável. Se ele não cumprir com as suas obrigações, mesmo depois de ter sido notificado por escrito, o senhorio pode mandar realizar estas reparações às custas do inquilino. O inquilino tem de provar que não existe culpa da sua parte.

§9 Utilização do objeto arrendado

1. O inquilino pode apenas fazer uso dos espaços arrendados para outros tipos de fins que não habitacionais com a autorização do senhorio.

É igualmente necessário um consentimento do senhorio quando o inquilino desejar proceder a reconstruções, construções de anexos ou montagens, instalações ou outras modificações.

2. Os outorgantes estão por esse motivo de acordo que uma sublocação ou a cedência do objeto arrendado a terceiros necessita do consentimento do senhorio.

3. A existência de animais de pequeno porte por parte do inquilino sem o consentimento do senhorio é permitida, desde que o alojamento desses nos espaços arrendados não prejudique os espaços nem incomode os vizinhos.

A manutenção de cães e gatos assim como outros tipos de animais necessita do consentimento do senhorio.

§10 Danos menores/pequenas reparações

Os custos das reparações de danos menores serão suportados pelo inquilino, independentemente da existência de culpa, até ao montante abaixo indicado. Trata-se de custos de manutenção de objetos e equipamentos que estão sujeitos ao uso direto e frequente, como sendo equipamentos de água, corrente elétrica, gás, aquecimento e equipamentos de cozinha, bem como persianas, estores, portadas, toldos e fechaduras de janelas e portas.

O limite máximo para uma reparação em casos individuais é de 80€ até 320€ IVA incluído ao ano, mas não mais do que 8 % da renda anual (sem despesas de aquecimento).

§11 Denúncia

1. Em caso de denúncia aplicam-se as disposições gerais que se encontram no §§ 573 do BGB (Código Civil alemão).

A denúncia terá de ser apresentada por escrito.

2. No caso de o inquilino continuar a usar o objeto arrendado, o contrato de arrendamento não deve ser prorrogado.

A disposição geral correspondente ao § 545 do BGB (Código Civil alemão) não se aplica neste caso.

§12 Entrada do senhorio no objeto arrendado

O senhorio ou um mandatário deste tem permissão para entrar no objeto arrendado quando existam motivos importantes e mediante aviso prévio para verificar o estado do objeto, para fazer a leitura dos contadores ou para efetuar reparações e executar medidas de manutenção.

§13 Pluralidade de outorgantes do contrato

1. Existindo pluralidade de outorgantes no contrato estes são responsáveis por todas as obrigações do contrato de arrendamento como devedores solidários.

2. Declarações, cujo efeito toca a cada inquilino, devem ser prestadas e recebidas por todos. Contudo, os inquilinos constituem-se assim de plenos poderes – sob reserva de uma revogação por escrito – salvo nova ordem mútua para a receção ou entrega dessas declarações. Isto também se aplica para a receção de denúncias, mas não para a entrega ou para a conclusão de um acordo de denúncia do contrato de arrendamento.

§ 14 Regulamento do prédio

Os outorgantes estão de acordo entre si de que na celebração do contrato, o regulamento da casa (Anexo 2) será parte essencial do contrato.

§ 15 Fim do contrato de arrendamento

1. Devolução do objeto arrendado

O inquilino deverá entregar ao senhorio o objeto de arrendamento completamente vazio e limpo, bem como entregar todas as chaves, incluindo as que foram feitas pelo inquilino, numa data acordada por ambos os outorgantes. A transferência é regulada por um Protocolo (v. Anexo 3 A).

2. O inquilino tem para isto que mandar fazer, a seu próprio custo, a leitura intermédia de todos os contadores do objeto arrendado (aquecimento, água quente/fria, etc.).

3. As mudanças estruturais no objeto arrendado ou nos equipamentos devem ser retirados pelo inquilino a pedido do senhorio, isto é, restaurar o estado original do objeto.

4. Caso o inquilino já tenha realizado as remodelações estéticas que constam no §7 deste contrato e não seja ainda tempo de novas reparações, o senhorio pode exigir uma compensação monetária, desde que haja a necessidade de as remodelações estéticas serem repetidas. O inquilino pode evitar esta exigência quando ele próprio efetuar ou mandar efetuar este trabalho.

Se as remodelações estéticas forem realizadas pelo inquilino, este tem a obrigação de as efetuar ou mandar efetuar profissionalmente mediante " natureza e qualidade médias".

5. Se aquando da entrega do objeto arrendado for verificado algum dano no mesmo ou nos equipamentos da qual o inquilino tenha culpa, este é obrigado a compensar o dano descontando o desgaste natural do objeto.

§ 16 Cláusula de salvaguarda

1. Os outorgantes estão expressamente de acordo que neste contrato não existem acordos acessórios orais e todas as modificações e quaisquer alterações necessitam de ser apresentadas em forma escrita.

2. Caso as cláusulas ou anexos deste contrato sejam ou venham a ser consideradas inválidos, os outorgantes concordam que as restantes cláusulas do contrato assegurarão a vigência do mesmo. A cláusula inválida terá de ser substituída por uma em que o conteúdo económico desejado corresponda à forma juridicamente permitida.

§17 Acordos individuais

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

§18 Anexos como parte integrante

1. Regulamento dos custos de funcionamento (Anexo 1)
2. Regulamento da casa (Anexo 2)
3. Protocolo de Transferência (Anexo 3 e 3 A)

.....de de

.....

Senhorio

.....

Inquilino

Anexo C – Texto de Partida 2

Wohnungs-Mietvertrag

Der (Die) Vermieter _____

wohnhaft in _____

und der (die) Mieter _____

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Im Hause _____

(Ort, Straße, Haus-Nr., Etage)

werden folgende Räume vermietet:

_____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Bad/Dusche/WC, _____ Bodenräume / Speicher

Nr.: _____, _____ Kellerräume Nr.: _____

_____ Garage / Stellplatz Nr.: _____ Garten, _____ gewerblich genutzte Räume

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden / Trockenplatz, _____ gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-/Speicher-, _____ Garagenschlüssel

4. Die Wohnfläche beträgt _____ qm.

5. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung. ☐ ja ☐ nein

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____, es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB) ist daher ausgeschlossen. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 17 – 22 dieses Vertrages).

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich _____ Euro.

in Worten _____ Euro.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Miete für den Zeitraum von _____ Jahren nicht erhöht wird.

Wichtiger Hinweis: Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrages sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen. An den mit einem ☐ bezeichneten Stellen ist das Gewünschte anzukreuzen.

Mieterhöhungen und alle anderen Erklärungen, die Vertragsänderungen betreffen, muss der Vermieter schriftlich abgeben. Soweit gesetzlich zulässig, reicht die Abgabe der Erklärung in Textform aus.

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 2 etwas anderes ergibt.

☐ Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert und ist deshalb preisgebunden; die Miete ist daher auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt.

☐ Die Wohnung wurde öffentlich gefördert. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten richten sich nach der Fördervereinbarung / Förderzusage in Verbindung mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Die höchstzulässige Miete beträgt _____ Euro bis zum _____ (Ende der Bindung).

Der Vermieter erteilt dem Mieter alle Auskünfte zur Mietbindung aus der Förderzusage.

2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

a) für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

b) für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr (weitere Betriebskosten hier eintragen:)

☐ einen Pauschalbetrag ☐ eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Ist ein Pauschalbetrag vereinbart, erfolgt keine Nachforderung.

3. Der Gesamtbetrag der Miete in Höhe von monatlich _____ Euro ist auf das Konto des Vermieters zu zahlen. Kontoinhaber(falls abweichend): _____

Kontonr. _____ BLZ _____ Bank _____

4. Der Vermieter versichert, dass im Durchschnitt der letzten zwei Abrechnungsperioden Heizkosten für das gesamte Objekt von nicht mehr als monatlich _____ Euro/qm angefallen sind.

Soweit der Mieter weitere Betriebskosten zusätzlich zur Miete bezahlt, versichert der Vermieter, dass der vereinbarte Vorauszahlungsbetrag ausreicht, die voraussichtlich entstehenden Kosten auszugleichen.

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

1. Soweit Vorauszahlungen vereinbart wurden, gilt folgendes: Sind bei den Kosten für Heizung und Warmwasser die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich, werden die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.

2. Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 % nach Wohnfläche (qm-Zahl) und zu 50 % nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt, soweit nicht nachstehend ein anderer nach der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilerschlüssel gewählt wurde.

3. Auf Grund des guten energetischen Zustandes des Gebäudes erfolgt eine Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten zu _____ % (30 % oder 40 %) nach Wohnfläche und zu _____ % (70 % oder 60 %) nach Verbrauch.

4. Andere Betriebskosten werden verbrauchsabhängig oder verursachungsabhängig abgerechnet, soweit sie entsprechend erfasst werden. Anderenfalls erfolgt die Abrechnung über
- ☐ die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche;
- ☐ die Betriebskosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr nach Personenzahl.
5. Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich abgerechnet. Der Abrechnungszeitraum endet jeweils zum _____.
6. Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen dem Vermieter spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.
7. Nachforderungen des Vermieters werden 4 Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt werden.
8. Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

§ 5 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20°C bis 22°C zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. In der übrigen Nachtzeit sind 18°C ausreichend.
2. Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.
3. Die Ausgliederung der Heizungs- und Warmwasserversorgung oder anderer Leistungen (z.B. Rundfunkempfang) auf einen Drittbetreiber ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig. Bei Leistungsstörungen kann der Mieter dem Vermieter gegenüber auch in diesem Fall die mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche geltend machen.

§ 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

1. Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. ☐ Der Vermieter überlässt dem Mieter eine vollständige Fotokopie des Energieausweises, der die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt.
- ☐ Der Vermieter überlässt dem Mieter eine vollständige Fotokopie des Energieausweises, der der Energieeinsparverordnung entspricht und der auf dem Energiebedarf des Objektes beruht.
- ☐ Der Vermieter sichert die Richtigkeit des Energieausweises zu.

§ 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen.
2. Hat die Wohnung einen nicht unerheblichen Mangel oder fehlt bzw. entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Mieter in angemessenem Umfang die Miete kürzen, bis der Vermieter den Mangel abstellt. Weitere Ansprüche, wie zum Beispiel Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.
3. Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen. Der Mieter kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Mieterhöhung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würden.
3. Aufwendungen, die der Mieter infolge der Bauarbeiten machen musste, hat der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben führen nicht zur Mieterhöhung.
4. Der Vermieter hat dem Mieter 3 Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilung folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

§ 9 Einbauten des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, anstelle von Kohleöfen Ölöfen oder andere geeignete Heizgeräte aufzustellen. Die behördlichen Vorschriften, insbesondere für die Aufstellung von Ölöfen und Lagerung des Heizöls, sind zu beachten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein. Das Aufstellen ist dem Vermieter in angemessener Zeit vorher anzukündigen.
2. Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen und Einrichtungen für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder des Zugangs zu ihr auf eigene Kosten durchzuführen. Er muss vorher die Zustimmung des Vermieters einholen. Dieser kann die Zustimmung verweigern, wenn er oder die Mitbewohner ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache haben. Der Vermieter kann vom Mieter eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Auszug fordern. Der Mieter haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung. Besteht ein nennenswertes Schadensrisiko, so hat er eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

3. Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter darf die Erlaubnis nur verweigern, wenn die Maßnahme für ihn oder für die Mitbewohner unzumutbar ist.
4. Der Mieter darf eigene Liefer- und Anschlussverträge mit Energielieferanten, Telekommunikationsunternehmen und Multimedia-Dienstleistern seiner Wahl abschließen. Der Vermieter gestattet ihm hierzu, soweit technisch notwendig, die Benutzung der schon vorhandenen Hausinstallation. Notwendige zusätzliche Installationen genehmigt der Vermieter, soweit dies für ihn nach pflichtgemäßem Ermessen zumutbar ist und der Mieter ihn von Kosten hierfür freistellt.
5. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Wohnung versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.
6. Eine Vereinbarung, durch die das Mitnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich gemäß Ziffer 8 vorgesehen ist.
7. Der Mieter kann in der Wohnung auf seine Kosten folgende Arbeiten vornehmen:

8. Übernimmt der Vermieter beim Auszug des Mieters dessen Einbauten oder bauliche Veränderungen, so hat er dem Mieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich eines angemessenen Abschlags für Abnutzungen. Als angemessener Abzug wird eine Pauschale von

☐ 2 % ☐ 5 % ☐ 10 % der vom Mieter investierten Kosten für jedes Jahr Wohndauer vereinbart.

§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter kann jederzeit seinen Ehegatten, Lebenspartner oder Familienangehörige, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen wollen, in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird. Bei Auszug des Mieters haben die vorstehend genannten Personen, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung hatten, das Recht, den Vertrag für sich alleine fortzuführen, wenn der Mieter zustimmt und nicht im Einzelfall ein wichtiges Interesse des Vermieters entgegensteht.
2. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Der Vermieter muss dies erlauben, wenn für den Mieter nach dem Abschluss des Vertrages ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil bzw. die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.
3. Ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, ist der Wechsel bzw. das Ausscheiden einzelner Mitglieder dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
4. Eine Berufsausübung in der Wohnung ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

§ 11 Haushaltsmaschinen

Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen. Der Vermieter versichert, dass die Stromversorgung der Wohnung ausreichend abgesichert ist bzw. er stellt diese auf Anforderung her.

§ 12 Tierhaltung

1. Der Mieter darf in der Wohnung Haustiere halten, soweit dies nach Anzahl und Größe der Tiere allgemein üblichen Vorstellungen entspricht.
2. Der Vermieter kann der Tierhaltung widersprechen, wenn durch die Tierhaltung die Hausgemeinschaft belästigt wird.

§ 13 Gartennutzung

1. Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.
2. Die Pflege des Gartens übernimmt der ☐ Vermieter ☐ Mieter.
3. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens haben der ☐ Vermieter ☐ Mieter auf seine Kosten bereitzustellen.

§ 14 Fernseh- und Rundfunkempfang – Installation von Antennen

1. Der Vermieter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der Mieter anstelle von Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne für alle üblichen Rundfunk- und Fernsehprogramme zu errichten. In diesem Falle ist der Mieter verpflichtet, seine Einzelantenne zu entfernen, sofern nicht in Ausnahmefällen wichtige Gründe für die Beibehaltung vorliegen. Das gilt sinngemäß für Satellitenempfangsanlagen. Die Kosten können nur auf die Mieter verteilt werden, die der Maßnahme zustimmen.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, eine Gemeinschaftsempfangsanlage jeweils auf dem ortsüblichen Standard empfangsbereit zu halten.
3. Der Mieter kann in seine Wohnung auf eigene Kosten einen Kabelanschluss legen lassen.
4. Hat der Mieter ein besonderes Interesse, darf er eine Außenantenne zum Fernseh- und Rundfunkempfang für diejenigen Programme anbringen, für die keine Gemeinschaftsempfangsanlage vorhanden ist oder vom Vermieter nicht empfangsbereit gehalten wird. Dies gilt auch für Satellitenempfangsanlagen (Parabolantennen). Der Vermieter kann den Platz auswählen, an dem die Antenne angebracht wird, sofern dort ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist. Die Antennenanlage hat den VDE-Vorschriften über Außenantennen zu entsprechen. Der Mieter hat seine Antennenanlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Kosten aus der Anbringung und Unterhaltung der eigenen Antenne trägt der Mieter.
5. Eine Ausgliederung der Fernseh- und Rundfunkversorgung auf einen Drittbetreiber ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig.
6. Der Vermieter ist zur Errichtung oder Gestattung einer Mobilfunkanlage nur mit Zustimmung des Mieters berechtigt.

§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen. Besichtigungen sind auf ca. 3 Stunden an einem Tag pro Woche zu beschränken.
2. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

§ 16 Auskunftspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Zinssenkungen, Auskünfte für Wohngeldanträge, Wohnflächenberechnungen sowie die Angaben über die Zusammensetzung der Miete bei öffentlich geförderten Wohnungen.

§ 17 Ordentliche Kündigung

1. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.
2. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von 5 Jahren auf 6 Monate und nach Ablauf von 8 Jahren auf 9 Monate.
3. Kündigungserklärungen müssen spätestens am 3. Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, wenn dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählen soll. Dabei zählen Samstag und Sonntag sowie gesetzlichen Feiertage nicht mit. Die Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.
4. Eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.
5. Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, wenn er einen Nachmieter nachweist.

§ 18 Fristlose Kündigung

1. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von 2 Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.
2. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters.

§ 19 Tod des Mieters

1. Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten 3 Monate, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.
3. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

§ 20 Auszug des Mieters

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

§ 21 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbei zu führen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten auch gegenüber dem Vermieter bekannt gegebenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft.
4. Haben auf Mieterseite mehrere Personen den Vertrag geschlossen, so erklären sich hiermit alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem Auszug eines oder mehrerer Mitmieter der oder die verbleibenden Mieter den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mieter sind zur schriftlichen Mitteilung der Vertragsanpassung an den Vermieter verpflichtet.

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages, wenn sie ihm beigelegt ist. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrages können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.
2. Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von _____ Euro. Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in 3 Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Alternativ kann der Mieter als Sicherheit auch eine Bankbürgschaft stellen oder ein auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von 2 Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.
Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietsicherheit schnellstmöglich zurückgeben, spätestens nach 3 Monaten.

3.

_____, den _____

Vermieter

Mieter

Anexo D – Texto de Chegada 2

Contrato de arrendamento de apartamento para habitação

O (s) senhorio(s) _____

Residente(s) em _____

e o (s) inquilino(s) _____

celebram o seguinte contrato:

§ 1 Espaços arrendados

1. Na casa _____

(Localidade, rua, casa n.º, andar)

são arrendados os seguintes espaços:

_____ quarto, _____ cozinha/kitchenette, _____ casa de banho com banheira/duche/WC, _____
sótão/arrecadação n.º, _____ caves n.º _____
_____ garagem / lugar de estacionamento, _____ jardim, espaços usados para fins
comerciais

2. O inquilino está autorizado a usar a lavandaria, o sótão para secar roupa/estendal _____ de acordo com o regulamento da casa.

3. O senhorio terá de entregar em mão ao inquilino no início do período de arrendamento as chaves: _____ da casa, _____ do apartamento, _____ dos quartos, _____ do sótão/da arrecadação e da garagem.

4. A área habitacional perfaz _____ m2.

5. O apartamento é uma casa própria. ☐ sim ☐ não

§ 2 Período de arrendamento

O arrendamento tem início a..... e decorre por período indeterminado.

Os outorgantes pretendem um contrato de arrendamento a longo prazo. O direito à denúncia com aviso prévio do senhorio (Denúncia devido a necessidades próprias, como anexo/pequena habitação na cave de uma casa, com entrada independente, denúncia parcial e denúncia por valorização §§ 573, 573a, 573b BGB [Código Civil alemão]) está assim excluído. As restantes condições de denúncia regem-se pelas disposições legais e acordos contratuais (ver §§ 8, 17 – 22 deste contrato).

§ 3 Renda

1. A renda mensal é de _____ Euros.

Por extenso: _____ Euros.

Os outorgantes acordam que a renda não será aumentada num período de _____ anos.

Nota Importante: Todos os registos ou alterações do contrato serão registados de forma idêntica tanto no texto do senhorio como no inquilino. Nos pontos assinalados com ☐ deve-se marcar uma cruz no desejado.

O senhorio deverá apresentar por escrito os aumentos das rendas e todas as outras declarações respeitantes a alterações do contrato. Na medida do permitido por lei, a entrega da declaração pode ser feita em forma de texto¹.

Incluídos na renda estão ainda os custos de funcionamento, salvo disposição em contrário que está prevista no 2º. Parágrafo.

☐ O apartamento beneficiou de fundos públicos e por isso o preço está tabelado; a renda é assim apurada com base em cálculos de rentabilidade.

☐ O apartamento foi financiado publicamente. As possibilidades de aumento da renda dependem dos acordos de funcionamento/concessão de subsídios em articulação com o BGB (Código Civil alemão).

A renda máxima permitida é de _____ euros até _____ (fim do vínculo).

O senhorio concede ao inquilino todas as informações sobre a renda vinculada da concessão de subsídios.

2. O inquilino vê adicionado na renda:

- a) para o aquecimento e água quente ocorre um pagamento antecipado de _____ euros mensais.
- b) para abastecimento da água, drenagem, tratamento do lixo (registar aqui outros custos de funcionamento:)

☐ Um montante global ☐ Um pagamento antecipado no valor de _____ euros mensais.

Os pagamentos antecipados são calculados anualmente. Se for acordado um montante global, não ocorre uma cobrança adicional.

3. A quantia total da renda no valor de _____ euros mensais é paga através da conta do senhorio. O titular da conta (caso seja diferente): _____
conta nº _____ BLZ² _____ banco: _____

4. O senhorio garante ao inquilino que a média dos últimos dois períodos de faturação dos custos de aquecimento para todo o objeto não deve ultrapassar os _____ euros/m2 mensais.

Se o inquilino pagar outros custos de funcionamento para além da renda, o senhorio garante que a quantia do pagamento antecipado é suficiente para cobrir possíveis custos a surgir.

§4 Distribuição e apuramento dos custos de aquecimento e funcionamento

1. Se foram acordados pagamentos antecipados, estabelece-se o seguinte: se os custos do aquecimento e da água quente forem estabelecidos com base no apuramento do consumo dependente dos custos de aquecimento, então os custos do funcionamento da instalação de aquecimento central e o abastecimento central de água quente serão repartidos proporcionalmente por todos os inquilinos da casa.

2. O custo total para aquecimento e água quente são repartidos da seguinte forma: 50% de acordo com a superfície (metro quadrado) e 50% pelo consumo de energia para aquecimento, salvo se posteriormente tiverem sido escolhida uma outra regra de repartição dos custos energéticos.

3. Devido ao bom estado energético do edifício, ocorre uma distribuição dos custos de aquecimento e de água quente de _____ % (30% ou 40%) para a área habitacional e de _____ % (70% ou 60%) para consumo.

¹Textform: §126b do BGB (Código Civil alemão) – Em oposição à escrita, onde é necessária uma assinatura manual para que o documento seja considerado válido, esta alínea prevê que o documento não necessita de ser assinado manualmente para ser válido e pode ser apresentado via fax, computador, e-mail, telegrama ou até mensagem SMS.

²BLZ (Bankleitzahl):Código indicativo dos institutos financeiros alemães.

4. Outros custos de funcionamento serão apurados com base no consumo ou na origem, desde que possam ser comprovados. Caso contrário, o apuramento é feito segundo:

☐ os custos de funcionamento por área habitacional;

☐ os custos de funcionamento para o abastecimentos de água, esgotos e lixo por número de pessoas;

5. Os custos de aquecimento e de funcionamento serão apurados uma vez por ano. O período de tempo para contagem termina a _____.

6. O senhorio só pode exigir um pagamento suplementar para custos de aquecimento e funcionamento, caso prove ao inquilino, o mais tardar até 12 meses após o final do período de tempo de contagem, através de uma fatura, que os pagamentos antecipados não foram suficientes para cobrir os custos. Se do apuramento resultar um crédito para o inquilino, este tem de ser pago imediatamente. O senhorio não deve aceitar uma contabilização baseada em exigências duvidosas ou ilegais. Quaisquer observações por parte do inquilino contra o apuramento deverão ser comunicadas ao senhorio o mais tardar até 12 meses após a receção do apuramento.

7. Pedidos adicionais por parte do senhorio vencem 4 semanas após a receção da contabilização regularizada. O senhorio deve dar a conhecer ao inquilino as notas de cálculo. Em contra reembolso das despesas correspondentes de cópias e porte, o inquilino pode exigir que lhe sejam enviadas cópias das folhas de cálculo.

8. Se os pagamentos antecipados forem superiores ou inferiores aos custos reais, então cada outorgante ajustá-los a um montante apropriado.

§5 Abastecimento de aquecimento e água quente

1. O senhorio deve manter em funcionamento o sistema de aquecimento consoante as condições climáticas e pelo menos entre o período de tempo de 15 de setembro até 15 de maio. A temperatura nos espaços aquecíveis deve poder ser atingida uma temperatura entre 20° e 22° entre as 6 e as 24 horas. No restante período noturno 18° são suficientes.

2. A disponibilização de água quente deverá ser assegurada pelo senhorio durante 24 horas.

3. A alteração do abastecimento do aquecimento e da água quente ou de outros serviços, (por exemplo a receção radiofónica) a partir de um fornecedor terceiro pode ocorrer mediante a autorização do inquilino. No caso de falhas de abastecimento o inquilino pode reclamar junto do senhorio e poderá também, neste caso, fazer valer os seus direitos de arrendatário.

§6 Obrigações do senhorio à entrada em vigor do contrato

1. O senhorio compromete-se a realizar, até ao início do arrendamento e a seu próprio custo, os seguintes trabalhos nos espaços arrendados:

2. ☐ O senhorio concede ao inquilino uma fotocópia completa da conta de energético que preencha os requisitos relativos ao Decreto relativo à poupança de energia.

☐ O senhorio concede ao inquilino uma fotocópia completa das contas de energia que preencha os requisitos relativos ao Decreto relativo à poupança de energia correspondente às necessidades energéticas do objeto.

☐ O senhorio responsabiliza-se pela exatidão do certificado energético.

§7 Defeitos / danos no apartamento

1. Caso exista um defeito no apartamento, o inquilino deve comunicá-lo de imediato ao senhorio.
2. Se o apartamento tem um defeito não negligenciável ou um dano, isto é, falta alguma característica na propriedade garantida, o inquilino pode reduzir a renda para um montante apropriado até o senhorio repor as insuficiências identificadas. Outras exigências, como por exemplo, pedido de execução e pedido de perdas e danos/pedido de indenização subsistem.
3. Se o senhorio, apesar de já ter sido notificado por parte do inquilino, não tiver repostos as insuficiências no prazo de um mês ou num prazo mais curto em casos urgentes, o inquilino tem o direito de reparar os defeitos a custo do senhorio. O inquilino pode ainda contratar uma empresa especializada e retirar a título de adiantamento uma quantia apropriada do próximo pagamento da renda.
4. O inquilino é responsável por danos causados pelo próprio, pelos seus coabitantes de casa, auxiliares domésticos, subarrendatários, assim como por operários por ele contratados após o início do arrendamento.

§8 Reparações e alterações arquitetónicas

1. O inquilino tem de aceitar as medidas de conservação necessárias tomadas em relação ao apartamento ou à casa necessárias à conservação do apartamento ou edifício (medidas de reparação e conservação).
2. O inquilino tem de aceitar as medidas de melhoramento para poupança de energia ou água (modernização) do apartamento ou das restantes partes do edifício, desde que daí não resultem agravamentos injustificados das medidas planeadas ou do aumento da renda esperado para ele, para a sua família ou pessoas que pertencem ao agregado familiar.
3. Os gastos que o inquilino tenha despendido com os trabalhos de construção deverão ser reembolsados pelo senhorio; o senhorio terá de efetuar o pagamento de um adiantamento caso exista um pedido/exigência do mesmo. Estes gastos não devem levar a um aumento da renda.
4. O senhorio tem de informar por escrito o inquilino, até 3 meses antes do início das obras, sobre a sua natureza, extensão, início e duração previstos, assim como do esperado aumento da renda. O inquilino tem o direito de denunciar até ao final do mês seguinte. Se o inquilino denunciar, a medida até ao final de denunciar o contrato a partir do fim do mês à notificação até ao fim do próximo mês. Caso o inquilino tenha denunciado o contrato, dita a regra que o inquilino apenas pode sair no final do período de arrendamento. Esta última não se aplica às medidas ligadas com nenhum ou apenas com um ato negligente nos espaços arrendados ou por um aumento de renda significativo.

§9 Instalações do inquilino

1. O inquilino tem o direito de montar fogões a óleo ou outros tipos de aquecimentos em vez de fogões a carvão. As disposições legais, especialmente para a montagem de fogões a óleo e para o armazenamento de combustíveis têm de ser cumpridas. O inquilino é responsável pela obtenção de eventuais requerimentos necessários a seu próprio custo. A montagem tem de ser previamente notificada ao senhorio em tempo útil.
2. O inquilino tem o direito de realizar obras, a seu próprio custo, para modificações e equipamentos para adaptar a utilização do objeto arrendado a deficientes ou o acesso a este. A construção tem de ser atempadamente anunciada ao senhorio. O inquilino deve obter atempadamente autorização do senhorio. O senhorio pode recusar a autorização quando ele próprio ou os coabitantes tenham um interesse superior na conservação inalterada do objeto arrendado. O senhorio pode exigir ao inquilino uma garantia apropriada para a reconstrução do estado inicial da habitação após a mudança do mesmo. O inquilino é responsável pela intervenção especializada e pelo devido uso (da habitação). Se existir um risco de danos digno de menção, o inquilino tem de comprovar que tem o respetivo seguro de responsabilidade civil.

3. Outras instalações e modificações arquitetônicas por parte do inquilino que vão para além do acordado no contrato só podem ser efetuadas com ordem do senhorio. O senhorio apenas pode recusar a autorização quando a medida é inaceitável, quer para ele quer para o coabitante da casa.

4. O inquilino tem permissão para celebrar contratos à sua vontade de instalação e fornecimento com fornecedores de energia, empresas de telecomunicações e fornecedores de serviços multimédia à sua escolha. O senhorio permite-lhe com isto o uso das instalações já existentes da casa, caso se verifique uma necessidade técnica. O senhorio autoriza outras instalações necessárias, desde que o senhorio as considere adequadas às necessidades e esteja livre de custos.

5. O inquilino tem o direito de tirar um equipamento que ele próprio tenha instalado. Isto não é válido caso o senhorio pague ao inquilino uma indemnização apropriada, a não ser que o inquilino tenha um interesse legítimo em levar o equipamento consigo.

6. Um acordo que exclua o direito do inquilino levar o equipamento instalado, só é válido quando é prevista uma compensação apropriada de acordo com o número 8.

7. O inquilino tem o direito de realizar por conta própria os seguintes trabalhos no apartamento:

8. No caso de o senhorio ficar com essas equipamentos e instalações quando o inquilino sair do apartamento, este terá de pagar ao inquilino os custos devidamente comprovados, descontando-se uma dedução no preço original pelo desgaste. Por redução adequada entende-se uma quantia fixa de

☐ 2% ☐ 5% ☐ 10%

dos custos investidos pelo inquilino por cada ano de ocupação de habitação.

§10 Utilização dos espaços arrendados e sublocação

1. O inquilino pode, a qualquer momento, ter a viver consigo no apartamento, cônjuge, companheiro ou familiares que partilhem o agregado familiar desde que, por esse motivo, o apartamento não fique sobrelotado. Caso o inquilino saia, as pessoas já mencionadas que tenham vida constituída no apartamento têm o direito de continuar com o contrato de arrendamento, desde que tenham o consentimento do inquilino e desde que essa situação isolada não se oponha aos interesses do senhorio.

2. O inquilino apenas tem permissão para subarrendar o apartamento com autorização do senhorio. Este deve autorizar o subarrendamento quando exista um interesse legítimo por parte do inquilino, após a celebração do contrato, de ceder uma parte ou todo o apartamento para uso de um terceiro. Isto não é válido quando o apartamento já se encontra sobrelotado ou quando exista um motivo importante para a recusa pela pessoa do subarrendatário.

3. Se o apartamento estiver arrendado como habitação partilhada, qualquer troca ou desistência de um membro individual deve ser comunicada de imediato ao senhorio.

4. O exercício de uma profissão no apartamento está sujeito a uma autorização caso esta atividade lese os interesses dos vizinhos ou do inquilino. O teletrabalho e atividades que não incomodem os vizinhos são permitidas sem qualquer autorização.

§ 11 Máquinas domésticas

O inquilino tem permissão para instalar máquinas domésticas (por ex. máquina de lavar roupa, máquina de lavar louça e máquina de secar roupa) nos espaços arrendados. O senhorio assegura que o fornecimento de energia do apartamento está devidamente seguro e produz ou estabelece esse fornecimento a pedido.

§ 12 Animais

1. O inquilino tem permissão para ter animais de estimação no apartamento desde que a quantidade e o tamanho destes correspondam à normalidade.
2. O senhorio pode opor-se à existência de animais na habitação, quando ache que os animais poderão incomodar os habitantes da casa/pessoas que habitam o prédio.

§ 13 Utilização do jardim

1. O inquilino tem permissão para utilizar o jardim pertencente à casa.
2. A manutenção do jardim é assumida pelo ☐ senhorio ☐ inquilino.
3. Os instrumentos de jardinagem e os materiais para manutenção do jardim serão fornecidos pelo ☐ senhorio ☐ inquilino a seu próprio custo.

§ 14 Receção de televisão e rádio – instalação de antenas

1. O senhorio tem o direito, mediante o consentimento da maioria dos inquilinos, a instalar uma antena coletiva para todos os canais de receção de rádio e televisão no lugar de antenas individuais. Neste caso, o inquilino é obrigado a retirar a sua antena individual, a menos que existam razões importantes e casos excecionais para manter a antena. Isto é válido para instalações de receção de satélite. Os custos só podem ser distribuídos pelos inquilinos que concordaram com a medida.
2. O senhorio é obrigado a manter a instalação de receção coletiva pronta a receber de acordo com os padrões locais.
3. O inquilino pode mandar instalar no seu apartamento uma ligação por cabo a seu próprio custo.
4. Se o inquilino tiver particular interesse, este tem permissão de colocar uma antena exterior para a receção de televisão e rádio para aqueles canais que não tenham sido instalados para receção coletiva ou para os canais que não foram postos em funcionamento por parte do senhorio. Isto também é válido para instalações de satélite (antenas parabólicas). O senhorio pode escolher o local onde será colocada a antena, desde que esse local garanta uma boa receção. A colocação da antena tem de obedecer às disposições da VDE³. O inquilino tem de manter a sua instalação de antena em bom estado. Os custos da colocação e manutenção de uma antena individual à parte são suportados pelo inquilino.
5. A desvinculação da receção de televisão e rádio a favor de um terceiro fornecedor só é permitida com a autorização do inquilino.
6. O senhorio tem o direito de instalar ou deixar instalar ou deixar instalar um sistema de receção móvel apenas com autorização do inquilino.

§15 Entrada do senhorio

1. O senhorio, ou um mandatário deste, pode requerer permissão para entrar no objeto arrendado quando existam motivos importantes (venda da casa, denúncia, reparações), juntamente com interessados ou operários após concordância do inquilino. Ao mesmo tempo o senhorio tem de ter em consideração o horário de trabalho do inquilino ou outros motivos de impedimento pessoais. As visitas são restringidas a cerca de 3 horas num dia de semana.
2. Para que o senhorio possa ter acesso ao apartamento em casos de emergência ou ausência prolongada do inquilino, este tem de comunicar ao senhorio a quem deixou as chaves para os fins referidos.

³VDE: Verband Deutscher Elektrotechniker - Associação dos Eletrotécnicos Alemães

§16 Obrigação de informação por parte do senhorio

O senhorio é obrigado a dar ao inquilino todas as informações requeridas por este; estas referem-se especialmente à contagem dos custos do aquecimento e funcionamento, aumento da renda, redução das taxas de juro, informações sobre a contabilização da área de habitação, assim como informações sobre a composição da renda para habitações subsidiadas publicamente.

§17 Denúncia com aviso prévio

1. O inquilino pode denunciar o contrato de arrendamento de tempo indeterminado a qualquer momento, desde que cumpra o prazo de denúncia de 3 meses.
2. No caso do senhorio o prazo de denúncia prolonga-se para 6 meses após 5 anos e para 9 meses e após 8 anos de arrendamento.
3. Esclarecimentos relativos à denúncia devem ser entregues pelos outorgantes o mais tardar até ao terceiro dia útil do mês, caso esse mês esteja incluído na contagem do prazo de denúncia. Os sábados e domingos assim como os feriados oficiais não contam para este efeito. Os outorgantes podem apenas denunciar por escrito uma vez que as rescisões orais são inválidas.
4. Fica excluída uma denúncia parcial do contrato das salas anexas.
5. O inquilino tem o direito de rescindir o contrato, caso este prove antecipadamente a existência de um novo inquilino.

§18 Denúncia sem aviso prévio

1. Se o senhorio terminar o contrato de arrendamento através de uma denúncia de contrato sem aviso prévio justificada por motivos importantes por parte do deste, o inquilino é responsável por danos que o senhorio possa sofrer, uma vez que, após a mudança do inquilino, os espaços têm de estar vazios por um tempo ou têm de ser arrendados a um valor mais barato. A responsabilidade mantém-se por um período máximo de 2 meses após a devolução do apartamento. A responsabilidade não se aplica caso o senhorio não demonstre vontade de encontrar um novo inquilino.
2. Terminado o contrato de arrendamento pelo inquilino através do direito de denúncia sem aviso prévio justificada por motivo importante, o senhorio é responsável pelos danos causados pelo inquilino.

§19 Falecimento do inquilino

1. Cônjuges, crianças, companheiro, familiares e outras pessoas entram na ordem legal no contrato de arrendamento, se estes tiverem partilhado o agregado familiar em conjunto com o falecido inquilino. Estes podem, dentro de um mês após terem tido conhecimento do falecimento do inquilino, comunicar ao senhorio que não desejam continuar com o contrato de arrendamento. Posto isto, a entrada será considerada sem efeito.
2. Se existir pluralidade de inquilinos, estes podem, após a morte de um inquilino, denunciar o contrato de arrendamento com um pré-aviso de um mês e ao longo dos primeiros 3 meses, após estes terem conhecimento da morte do inquilino.
3. O mesmo direito de denúncia é válido para os herdeiros que queiram continuar com o contrato de arrendamento, se ninguém se apresentar interessado, de acordo com as disposições legais.

§20 Saída do inquilino

No caso de o inquilino sair, este tem de deixar os espaços limpos e tem de devolver todas as chaves ao senhorio ou ao seu administrador.

§21 Pluralidade de inquilinos

1. Existindo pluralidade de inquilinos no contrato estes são responsáveis por todas as obrigações do contrato de arrendamento como devedores solidários.
2. Rescisões, aumentos de renda assim como outros esclarecimentos que tenham como objetivo uma alteração do contrato devem ser entregues por ou a todos os inquilinos.
3. Os restantes inquilinos que foram dados a conhecer ao senhorio encontram-se também abrangidos por estes regulamentos.
4. No caso de existir pluralidade de inquilinos aquando da celebração do contrato, todos estes declaram que, no caso da saída de um ou de vários inquilinos, os restantes assumem todas as direitos e obrigações que constam no contrato. Os inquilinos são obrigados a notificar por escrito a adaptação do contrato ao senhorio.

§22 Outros acordos

1. O regulamento da casa é parte integrante deste contrato, quando estes estiverem relacionados. As obrigações essenciais do contrato de arrendamento não podem assim ser alteradas ou complementadas.
2. Os outorgantes acordam uma caução no valor de ____ euros. O inquilino tem o direito a pagar a caução sobre a renda em 3 prestações assim que se inicia o contrato de arrendamento. Como alternativa, o inquilino pode pagar através de depósito bancário ou através de depósito de caderneta de poupança em seu nome e transferir para a conta do senhorio. O senhorio é obrigado a informar o inquilino com antecedência de 2 semanas, quando este exige a caução.
Após o fim do contrato de arrendamento, o senhorio deve devolver a caução o mais rápido possível, o mais tardar até 3 meses.

3.

_____ de _____

Senhorio

Inquilino

Anexo E – Betriebskostenverordnung (2004)

Betriebskostenverordnung (2004)

Die Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten gilt ab 01.01.2004. Gegenüber der bisherigen Rechtslage bringt die Verordnung Klarstellungen, aber keine großen Änderungen.. Die Verordnung hat folgenden Wortlaut:

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten)
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem BundesImmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
 - oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
 - oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
 - oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem BundesImmissionsschutzgesetz

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

10. Die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

Oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. Sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Hinweis: Maßgebend für Gesetzes- und Verordnungstexte ist immer und ausschließlich der Text der amtlichen Veröffentlichung.

© 2003 Online Verlag www.rechtHeilbronn.de
Ass.jur. H.R.Neuhäuser

Anexo F – Base de Dados Terminológica - Contratos de Arrendamento

Alemão	Gramática	Definição	Fonte	Contexto	Fonte	Português	Gramática	Definição	Fonte	Contexto	Fonte
Ablesung	Nome feminino <-en>			von Messgeräten		leitura	Nome feminino				
abrechnen	Verbo					contar/acerto de contas	Verbo				
Abrechnung	Nome feminino <-en>					contagem/apura mento	Nome feminino				
ordnungsgemäßen Abrechnung						contabilização regularizada	Nome feminino				
Abrechnungsperiode	Nome feminino <-n>					período de contagem	Nome feminino				
Abschluss	Nome masculino <- es, schlüsse>			von Vertrag; Abschluss des Vertrages	Porto Editora, Dicionário de Alemão- Português/Portu guês- Alemão	celebrar	Nome feminino			contrato: celebrar um contrato	Porto Editora, Dicionário de Alemão- Português/Portu guês- Alemão
Anbauten	Nome feminino plural					construções	Nome feminino plural				
nach rechtzeitiger Ankündigung						mediante aviso prévio					
als Gesamtschuldner haften						ser responsabilizado como devedor solidário					

Änderung	Nome feminino <-en>					modificação/alte ração	Nome feminino				
Anforderung	Nome feminino <-en>					requisito	Nome feminino				
Anforderungen erfüllen						Preencher os requisitos					
Angaben	Nome feminino plural					informações	Nome feminino plural				
Ankündigung	Nome feminino <-en>					aviso	Nome masculino				
Anzeige	Nome feminino <-n>					notificação	Nome feminino				
anzeigen	Verbo					notificar	Verbo				
auf Grund von						com base em					
Aufhebung	Nome feminino <-en>					anulação	Nome masculino/fe minino				

[illegible]

ausgleichen	Verbo irregular					cobrir	Verbo				
die Kosten ausgleichen						cobrir os custos					
Auszug	Nome masculino <-(e)s, -züge>			aus Wohnung	Porto Editora, Dicionário de Alemão-Português/Português-Alemão	saída (do inquilino)	Nome feminino			de casa	Porto Editora, Dicionário de Alemão-Português/Português-Alemão
Bagatellschäden	Nome masculino plural					danos menores	Nome masculino plural				
Bankbürgschaft	Nome feminino <-en>					depósito bancário	Nome masculino				
Bauarbeiten	Nome feminino plural					trabalhos de construção	Nome masculino plural				
Beauftragte, -r	Nome masculino/feminino <-n, -n; -n>					mandatário, -a	Nome masculino/feminino				
Beeinträchtigung	Nome feminino <-en>			Schaden	Porto Editora, Dicionário de Alemão-Português/Português-Alemão	prejuízo	Nome masculino			dano	Porto Editora, Dicionário de Alemão-Português/Português-Alemão
die Beeinträchtigung der Mietsache						provocar danos no objeto arrendado					
Benutzung der Mietsache	Nome feminino <sem pl.>					Utilização do objeto arrendado					

Berechnungsunterlagen	Nome feminino plural					notas de cálculo	Nome feminino plural					
bestehend aus	Verbo irregular <aus + dat, por>					composto por	Verbo					
Betreten der Mietsache						entrada no objeto arrendado						
Betriebskosten	Nome plural	Nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen oder Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.	http://www.mietrecht-hilfe.de/nebenkosten-betriebskosten.html			custos de funcionamento	Nome masculino plural					

BetrKV	Abreviatura para Betriebskostenverordnung	Abreviatura para Betriebskostenverordnung					Abreviatura	Regulamento alemão do Custos Operacionais			
bis auf Widerruf						salvo nova ordem					
BLZ	Abreviatura para Bankleitzahl	Achtstellige Zahl zur numerischen Kennzeichnung von Banken (1a) und Sparkassen	http://www.duden.de/recht-schreibung/Bankleitzahl			BLZ	Abrevia-tura	Código indicativo dos institutos financeiros alemães (número de oito algarismos)	Ramos, F. Silveira (1995), Dicionário Jurídico Alemão-português, Livraria Almedina		
Drittbetreiber, in	Nome masculino/feminino <s, -; -nen>					operadores terceiros	Nome masculino/feminino				
Eigenbedarf	Nome masculino					necessida-des próprias	Nome feminino				
Eigentumswohnung	Nome feminino <-en>					casa própria	Nome feminino				
Einbauten	Nome feminino plural					instalações/mon tagens	Nome feminino plural				
Einliegerwohnung	Nome feminino <-en>					anexo/peque-na habitação	Nome feminino				

Einrichtung	Nome feminino <-, -en>			der Wohnung		equipamento	Nome masculino			Mobília/ decoração da casa	http://www.infopedia.pt/dicionarios/alemao-portugues/Einrichtung
Energieausweis	Nome masculino					certificado energética	Nome masculino				
Energiebedarf	Nome masculino					necessidades energéticas	Nome feminino				
Energieeinspar-verordnung						Decreto relativo à poupança de energia					
Entgegennahme	Nome feminino <-, sem pl.>					receção	Nome feminino sem pl.				
Entwässerung	Nome feminino <-, -en>					esgotos	Nome masculino plural				
Erlaubnis	Nome feminino <-, -se>					autorização	Nome feminino				
Fördervereinbarung	Nome feminino <-en>					acordo de financiamento	Nome masculino				
nicht festgestellten Forderungen						créditos não contestados					
Grundmiete	Nome feminino	Reine Miete ohne alle Nebenkosten	http://www.mietrechtslexikon.de/index1.php			renda base	Nome feminino	O quantitativo resultante da divisão por 12 do resultado da aplicação da taxa de esforço ao RABC.	http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portaoglossario/conultaGlossarioList.jsp		
wichtiger Grund						motivo importante					
auf Grund von						com base em					

Gesamtschuldner, -in	Nome masculino/ feminino					devedor, -a solidário, -a	Nome masculino/ feminino					
als Gesamtschuldner haften						ser responsabilizado como devedor solidário						
geltend machen						fazer valer (alguma coisa)						
Gewährleistungsansprüche						garantias de boa execução/direito de garantia						
Hinterlegung	Nome feminino					depósito	Nome masculino					
Hausordnung	Nome feminino <-en>					regulamento da casa	Nome masculino					
Heizkosten	Nome feminino plural					custos de aquecimento	Nome masculino plural					
Handwerker, -in	Nome masculino/ feminino < s, -; -nen>					operário, -a	Nome masculino/fe minino					
Kaution						caução	Nome feminino					
Kündigung	Nome feminino <-en>					denúncia	Nome feminino					
fristlose Kündigung	Nome feminino <-en>					denúncia sem aviso prévio	Nome feminino					
ordentliche Kündigung	Nome feminino <-en>					denúncia com aviso prévio	Nome feminino					

Kündigungsfrist	Nome feminino <-en>					prazo de denúncia	Nome masculino				
Kündigungsvoraussetzungen						condições de denúncia	Nome feminino plural				
laufen auf						decorre por um período de					
Mangel	Nome masculino <- s, Mängel>					defeito	Nome masculino				
Messgeräten	Nome neutro <-[e]s, -e>					contadores	Nome masculino plural				
Mietedauer	Nome feminino <sem pl.>					duração do arrenda-mento					
Miete	Nome feminino <-n>					renda	Nome feminino				
Mieter, -in	Nome masculino/ feminino					inquilino, a/locador, -a	Nome masculino/fe minino				
mehrere Mieter						pluralidade de inquilinos	Nome feminino				
Mietehöhung	Nome feminino					aumento da renda	Nome masculino				
Mieträume	Nome masculino plural <-[e]s, Räume>					espaços arrendados	Nome masculino plural				
Mietsache	Nome feminino <-n>					objeto arrendado	Nome masculino				
Mietsicherheit	Nome feminino					caução	Nome feminino				

Mietverhältnis	Nome neutro <-ses, -se>					contrato de arrenda-mento	Nome masculino					
Mietvertrag	Nome masculino <- [e]s, - vertäge>					contrato de arrenda-mento	Nome masculino					
Mietvertrag schließen						celebrar contrato de arrenda-mento						
Mietzeit	Nome feminino <-en>					periodo de arrenda-mento	Nome masculino					
Mietzins	Nome masculino <- es, -e>					renda	Nome feminino					
Mitnahmerecht						direito de levar						
Müllabfuhr	Nome feminino <-en>					tratamento do lixo	Nome masculino					
Nachforderung des Vermieters						pedido adicional do senhoria						
Nachzahlung	Nome feminino <-en>					pagamento suplementar	Nome masculino					

Nebenkosten	Nome plural	(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.	(Betriebskostenverordnung - BetrKV) (2003)			custos suplementares	Nome plural					
Nutzfläche	Nome feminino <-n>					área útil	Nome feminino					
Nutzungsdauer	Nome feminino <sem pl.>					prazo de utilização	nome masculino					
Personenmehrheit	Nome feminino					pluralidade de inquilinos	Nome feminino					
Portokosten	Nome plural					despesas de porte	Nome feminino plural					

Rechtsgeschäft	Nome neutro <-(e)s, -e>	Der Begriff wurde von Juristen entwickelt als Bezeichnung für bestimmte Willenserklärungen und damit verbundenen Tatsachen, mit denen eine bestimmte Rechtsfolge erreicht werden soll. Ein Rechtsgeschäft ist z. B. ein Kauf, bei dem sich zwei Parteien über den Kaufgegenstand, seinen Preis und die Übergabe einigen müssen.	http://www.rechtslexikon.net/d/rechtsgeschaeft/rechtsgeschaeft.htm			Negócio jurídico	Nome masculino	Ato jurídico, livremente celebrado e estipulado por uma ou mais declarações de vontade, com o objetivo de obter determinados efeitos práticos, lícitos, tutelados pelo ordenamento jurídico.	http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portaoglossario/converterAlfabetoList.jsp?inicialVocabulo=N		
Rechtsverhältnis	Nome neutro <-ses, -se>					relação jurídica					
Restarbeiten	Nome feminino plural					trabalhos a realizar	Nome masculino plural				
Salvatorische Klausel	Nome feminino <-n>					cláusula de salvaguarda	Nome feminino				
Schäden beseitigen						reparar os danos					

Schönheitsreparaturen	Nome feminino plural	Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden (KG Berlin, MDR 1974 , 319). Zu den Schönheitsreparaturen zählen nur diejenigen Arbeiten, die nach üblichem Sprachgebrauch unter diesen Begriff fallen. Danach umfassen Schönheitsreparaturen lediglich das Tapezieren, Streichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (LG Berlin , Urteil vom 11. Februar 1992, Az: 65 S 176/91).	http://www.mietrechtslexikon.de/index1.php			reparações estéticas	Nome feminino plural				
Sparbuch	Nome neutro					caderneta de poupança	Nome feminino				
Teilkündigung	Nome feminino <-; -en>					denúncia parcial	Nome feminino				
Übergabe der Mietsache						entrega do objeto arrendado					

Übergabeprotokoll	Nome neutro <-s, -e>	Die Bezeichnung des Protokolls ist mietrechtlich völlig unerheblich, oft wird es auch als Abnahmeprotokoll bezeichnet. Gemeint ist eine von Mieter und Vermieter anlässlich der Übergabe der Wohnung nach Beendigung (bei Auszug) und/oder bei Übergabe der Wohnung zum Einzug bei Beginn des Mietverhältnisses unterschriebene Vereinbarung bzw. ein Beschrieb des Wohnungszustandes.	http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon/2/u1/uebergabeprotokoll.htm			protocolo de transferência	Nome masculino				
Überlassung	Nome feminino <-en>					cedência/entrega	Nome feminino				
Umbauten	Nome feminino plural					reconstruções	Nome feminino plural				

Untermiete	Nome feminino <sem pl.>	Gebrauchsüberlassung an Dritte: (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. (2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.	§ 540 BGB				subarrendament o/ sublocação	Nome masculino/ feminino	Subarrendame nto: Acção de alugar a outrem o que já se tomara por arrendamento .	http://www.p ortaldahabitac ao.pt/pt/porta l/glossario/con sultaGlossario List.jsp		
Untermieter,-in	Nome masculino/ feminino < s, -; -nen>						subarrendatário, -a/ sublocatário, -a	Nome masculino/ feminino				
vermeiten	Verbo <an + ac., a>						arrendar alguém	Verbo				

Vermieter, -in	Nome masculino / feminino s, -; -nen>	Jemand, der etwas vermietet	http://www.duden.de/recht-schreibung/Vermieter			senhorio, -a	Nome masculino/feminino	Aquele que dá de arrendamento um prédio ou que assumiu a posição do primitivo senhorio.	http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta/glossario/conultaGlossarioList.jsp		
Vertrag	Nome masculino <(e)s, Verträge>	Der Vertrag ist ein Rechtsgeschäft. Es besteht aus inhaltlich übereinstimmenden, mit Bezug aufeinander abgegebenen Willenserklärungen (Angebot und Annahme) von mindestens zwei Personen.	http://www.rechtswoerterbuch.de/recht/v/vertrag/			contrato	Nome masculino	Convenção estabelecida mediante acordo entre duas pessoas individuais ou colectivas, no qual cada uma das partes se sujeita a certas obrigações e usufrui de determinados direitos. Documento de registo em que se expõem as condições do compromisso assumido e que dele faz prova.	http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta/glossario/conultaGlossarioList.jsp		
einen Vertrag kündigen						denunciar um contrato					
einen Vertrag schließen						assinar/ celebrar um contrato					

Vertragsfreiheit	Nome feminino <-en>	ge zu gestalten. Sie ist	http://www.rechtswoerterbuch.de/recht/v/vertragsfreiheit/			liberdade contratual	Nome feminino	1. Dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprover. 2. As partes podem ainda reunir no mesmo contrato regras de dois ou mais negócios, total ou parcialmente regulados na lei.	Artigo 405.º CCP		
Vertragsparteien	Nome masculino/ feminino plural					outorgantes	Nome masculino/feminino plural				
Vertragsveränderung	Nome feminino <-en>					alteração do contrato	Nome feminino				

Verwalter, -in	Nome masculino/ feminino <-s, -; -nen>					administrador, - a	Nome masculino/ feminino				
Verwertungskündigung	Nome feminino <-en>					denúncia por valorização	Nome feminino				
Vorauszahlung	Nome feminino <-en>					pagamento antecipado	Nome masculino				
Vorschrift	Nome feminino <-en>					disposição	Nome feminino				
gesetzliche Vorschrift						disposição legal	Nome masculino				
Wasserversorgung	Nome feminino <-en>					abastecimento de água	Nome masculino				
Herstellung	Nome feminino					data do valor	Nome masculino				
Herstellung auf dem Bankkonto	Nome feminino	auf dem Bankkonto				data do valor	Nome feminino	Na conta bancária			
Wohnfläche	Nome feminino <-n>					área habitacional	Nome feminino				
Wohngemeinschaft	Nome feminino <-en>					habitação partilhada	Nome feminino				
wohnen	Verbo					morar/residir					
Wohnung						apartamento					
Wohnzweck	Nome plural <-(s), -e>					fim habitacional					